TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
LOTTO UNICO
Procedura esecutiva RGE N. 359/2022
PRIMO ESPERIMENTO TER
(VENDITA DEL 23/10/2024 SOSPESA –
VENDITA 23/04/2026 AGGIUDICATARIO DECADUTO)

Il sottoscritto Avv. Andrea Porta Del Lungo**,** professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, con ordinanza del 23 febbraio 2024 e provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc nella individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex art. 490 cpc del 13/11/2025, nella procedura esecutiva n. 359/2022 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2027 alle ore 17.00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

1- Locale ad uso magazzino posto al piano terreno di via del Sale n.10 Empoli;
2- Fabbricato pluriplano ad uso ufficio posto nel comune di Empoli, Piazza Giacomo Matteotti n. 29 piano S1- T – 1 – 2;
3- Fabbricato ad uso ufficio con annesso resede altamente degradato posto al piano terreno e primo di Piazza Oreste Ristori n.1 Empoli

DESCRIZIONE

1 - Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terreno di un fabbricato sito al numero civico 10 di via del Sale nel comune di Empoli e con ulteriore accesso dalla piazza Oreste Ristori.
Il fabbricato si presenta su un piano fuori terra con copertura a lastrico solare di proprietà dell'unità immobiliare adiacente. Esso risulta in pessimo stato manutentivo con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, infissi in alluminio/metallo.
L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente con pianta regolare della superficie netta di circa 28,40 mq. Dato lo stato di abbandono e la presenza di rifiuti nel resede frontistante, non è stato possibile eseguire l'accesso internamente al locale.
Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.
La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 33,64 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.
Superficie interna netta (SIN) = m2 28,40
Superficie interna lorda (SIL) = m2 28,40
Superficie esterna lorda (SEL) = m2 33,64
Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.
Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:
Superficie commerciale: Magazzino: m2 33,64 x 1,00 = m2 33,64 Totale: m2 33,64.

2 - Trattasi di fabbricato pluriplano ad uso ufficio posto nel comune di Empoli, Piazza Giacomo Matteotti n.29 piano S1- T – 1 – 2.
Il fabbricato, disposto su più livelli, si presenta in pessimo stato manutentivo, praticamente in stato di abbandono, derivato dall'iniziale intervento di ristrutturazione poi sospeso nel 2019 per problemi burocratici, che ha portato l'immobile allo stato grezzo attuale. L'immobile è interessato anche dal deposito non autorizzato di rifiuti altamente inquinanti e da accumuli di escrementi per la presenza rilevante di volatili.

Visto il parziale intervento di recupero lo stabile risulta privo di infissi, di impianti e di rifiniture in genere nonché del manto di copertura. La scala interna in pietra posta al piano terreno di accesso ai piani superiori risulta lesionata e "puntellata" con un elemento in ferro. Per tale motivo, non avendo certezza della sua resistenza statica , la sottoscritta non ha potuto eseguire il sopralluogo ai livelli più alti.
Il fabbricato "risulterebbe" composto al piano terra da ingresso e n.3 locali ad uso ufficio; al piano primo da n.4 locali ad uso ufficio oltre disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone prospiciente la piazza Matteotti e terrazzo/lastrico solare nella parte tergale dell'edificio accessibile anche attraverso vano scale esterno (oggi demolito) facente parte del sub. 508 (unità collabente); al piano secondo da n.3 locali oltre disimpegno. Completa la consistenza locale cantina posto al piano interrato dello stesso edificio.
La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 524,62 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.
Superficie interna netta piano interrato (SIN) = m2 29,50
Superficie interna netta piano terreno (SIN) = m2 133,39
Superficie interna netta piano primo (SIN) = m2 120,51
Superficie interna netta piano secondo (SIN) = m2 125,84
Superficie interna lorda totale (SIL) = m2 462,70
Superficie esterna lorda totale (SEL) = m2 493,33
Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.
Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:
Superficie commerciale:
Ufficio: m2 493,33 x 1,00 = m2 493,33
Balcone m2 4,38 x 0,10 = m2 0,44
Terrazza m2 124,50 x 0,10 = m2 12,45
Cantina m2 36,80 x 0,50 = m2 18,40
Totale : m 2 524,62

3 - Trattasi di Fabbricato con annesso resede altamente degradato posto al piano terreno e primo di Piazza Oreste Ristori n.1 Empoli.
Il fabbricato si presenta su due piani (terra e primo) e risultava composto da: resede esterno; al piano terreno da n.6 locali ad uso ufficio e una sala conferenze; al piano primo da un ballatoio con relative scale di collegamento con l'unità individuata nel sub. 507.
Esso risulta in pessimo stato manutentivo con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, quasi del tutto privo di infissi e con importanti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal lastrico soprastante. La parte relativa alle scale esterne e al ballatoio risulta demolita come risulta demolita parte del muro di recinzione con annesso cancello di ingresso sulla piazza Ristori. L'immobile è interessato anche dal deposito non autorizzato di rifiuti altamente inquinanti e da accumuli di escrementi per la presenza rilevante di volatili.
Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.
La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 229,81 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.
Superficie interna netta piano terreno (SIN) = m2 195,02
Superficie interna lorda (SIL) = m2 216,25
Superficie esterna lorda (SEL) = m2 229,81
Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.
Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:
Superficie commerciale:
Uffici: m2 229,81 x 1,00 = m2 229,81
Resede: m2 213,57 x 0,10 = m2 21,36
Ballatoio: m2 35,03 x 0,10 = m2 3,50
Totale : m2 254,67

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo e comunque nello stato di fatto e di diritto in

cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal CTU Geom. Laura Sarto in data 9 gennaio 2024 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

Dalla perizia in atti risulta quanto segue:
1 - Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla parte esecutata per l'intero e descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 501 piano T categoria C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale m2 34, rendita catastale €. 92,55.
2 - Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla parte esecutata per l'intero e descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 507 piano S1-T-1-2, categoria A/10, Classe 2, vani 15, sup. catastale m2 506, rendita catastale €. 5.693,94.
3 - Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato parte esecutata per l'intero e descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 508 piano T-1, categoria F/2 Unità Collabente.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi LIBERI.

Si informa comunque che l'aggiudicatario che, avvenuta la notifica o comunicazione del decreto di trasferimento alla parte esecutata potrà rivolgere istanza al Custode (IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, telefono 055 2340830 - sito www.isveg.it) di eseguire l'ordine di liberazione del bene ed il rilascio in suo favore senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss cpc ed il Giudice potrà autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 cpc con avvertimento che l'attuazione del provvedimento di rilascio da parte del Custode dovrà avvenire decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite al sesto comma dell'art.560 cpc.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalla perizia in atti, cui si rinvia integralmente, risulta quanto segue: la costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento è stata iniziata ed ultimata anteriormente all'1 settembre 1967 ed anche anteriormente all'entrata in vigore della legge 1150/42.
Successivamente sono stati oggetto dei seguenti procedimenti:
- Licenza Edilizia n.30/1945;
- Licenza Edilizia n.281/1955 del 23.12.1955 per "costruzione di un garage privato in via Molin del Sale";
- Licenza Edilizia n.40/1956 del 9.4.1956;
- Licenza Edilizia n.151/1957 del 2.9.1957 per "ampliamento e trasformazione del progetto di cui alla L.E. n.40/1956, opificio sito in piazza Matteotti angolo piazza Ristori";
- Agibilità n.541/1958 dell'11.12.1958 della Licenza 151/1957;
- Concessione Edilizia n.209/1989 del 21.6.1992, per "modifiche interne all'opificio";
- Concessione Edilizia a completamento n.172/1992 del 22.6.1992, completamento n.209/1989, opificio;
- D.I.A. n.334/2004 del 26.5.2004, ex scuola, per "manutenzione straordinaria"; i lavori sono stati terminati in data 2.9.2004, come da comunicazione presentata al Comune di Empoli in data 7.9.2004, prot. n.10195;
- Permesso a Costruire n.56/2015 del 10.9.2015 per "accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209, comma 6, L.R. 65/2014, per cambio d'uso";
- Richiesta di Permesso a Costruire prot. n. 42314 del 05/07/2016 a cui è seguita richiesta di archiviazione del 12/12/2016;
- Permesso a Costruire n. 14/2018 per intervento di "Ristrutturazione Ricostruttiva" pratica decaduta per decorrenza dei termini e per opere non realizzate.

Da un raffronto operato tra la documentazione grafica allegata all'ultimo atto abilitativo (Permesso a Costruire n.56/2015 del 10.9.2015) e lo stato dei luoghi risultano eseguite opere di demolizione riguardanti le scale esterne e relativo ballatoio dell'unità immobiliare individuata dal sub. 508 (unità collabente),
demolizione della balaustra del terrazzo del piano primo (sub. 507) e la demolizione parziale del muro di recinzione con annesso cancello di ingresso posto sulla piazza Ristori.
Non essendo stato possibile verificare i piani superiori per la presenza di lesioni alla rampa di scale del sub. 507 al momento non è ipotizzabile dichiararne la conformità edilizia.

E' stato proceduto comunque (vista la probabile presenza di servitù di passo) alla quantificazione delle opere di "ripristino" per quanto demolito, il cui valore è stato dedotto dal CTU nella valutazione dei beni
- Scala esterna metallica prefabbricata comprensiva di gradini, balaustra e pianerottoli – a corpo - €. 8.000,00
- Ricostruzione muro perimetrale comprensivo di intonaci, verniciatura e cimasa in cotto per 22 mq – a corpo - €. 5.000,00 - Ringhiera metallica terrazza tergale – a corpo - €. 3.000,00 Per un totale di €. 16.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

1 - La planimetria catastale non risulta essere pienamente conforme allo stato dei luoghi in quanto la destinazione urbanistica dichiarata nei titoli edilizi risulta a magazzino mentre catastalmente l'unità risulta censita quale garage. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 8319 del 12/04/1985.
2 - La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. FI0112120 del 14/07/2015 presentata a seguito di FUSIONE delle unità sub. 503, 504 e 505.
3 - L'elaborato planimetrico in atti deriva da denuncia di variazione catastale prot. FI28428 del 02/03/2016 presentata a seguito di DIVISIONE con soppressione delle unità sub. 506 e particella 170 sub. 502.

REGIME IMPOSITIVO

La vendita è soggetta a imposta di registro per decorso del quinquennio e mancato esercizio del diritto di opzione IVA da parte della parte esecutata.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

GESTIONE CONDOMINIALE

Dalla CTU in atti non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate. Non risultano inoltre spese condominiali non pagate.

SPESE INERENTI ALLA VENDITA

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante a delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario. Le ulteriori spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.
Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI ECONOMICHE

La vendita avverrà in UNICO LOTTO
Il bene è posto in **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, alle seguenti condizioni
PREZZO BASE Euro **383.400,00.-**
OFFERTA MINIMA Euro **287.550,00.-**
Si precisa che l'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4.
CAUZIONE NON INFERIORE AL 20% DEL PREZZO OFFERTO (giusta ordinanza del G.E. del 13/10/2026)
Aumento minimo (in caso di gara) Euro **8.000,00.**-

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23,59 del giorno precedente l'asta personalmente o a mezzo di Avvocato -
Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.
L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. .
La vendita avrà luogo **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.
L'offerta **è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m.

26.2.2015, n. 32:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonchè copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente aperto presso la Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 359/2022", IBAN: IT 96 M 01030 02800 000008353804.-** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **il bonifico bancario dovrà essere effettuato ALMENO 5 GIORNI LAVORATIVI prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).**

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di

finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti e dispensare esplicitamente la procedura** dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** qualifica che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, andrà riconosciuta esclusivamente in capo a:

a) Offerente diretto

b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato

c) Avvocato per persona da nominare

il quale compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonchè della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura

delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)
Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.
Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.
La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.
A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Si precisa che:
- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:
a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**
Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**
Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.
L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.
L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net.

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma

degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.net www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Andrea Porta Del Lungo al recapito telefonico 335 470980.

Firenze li 14 ottobre 2026

Il professionista Delegato
Avv. Andrea Porta Del Lungo

Porta Del
Lungo Andrea
19.10.2026
19:06:06
GMT+02:00