TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 511/2013 – Lotto Unico

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza

Secondo Avviso di vendita delegata a professionista

Asta Telematica

Il sottoscritto Dottor Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa (FI), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza originaria del 01/12/2015 e successivamente con quella 01/03/2024 nella procedura esecutiva **n. 511/2013**, 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 D.M. 32/2015 e che la stessa e la società Aste Giudiziarie Inlinea spa risultano attualmente in convenzione con il Tribunale i Firenze quali gestori della pubblicità telematica

AVVISA

che il **giorno 20/01/2027, alle ore 15,30** 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 del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dell'immobile di seguito descritto alle condizioni che verranno appresso esposte,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata nel Comune di Empoli (FI), località Mulino-Nuovo, Via Senese Romana n. 265, posta al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato realizzato su tre piani fuori terra, composta da corridoio, disimpegno, sala da pranzo con cucinotto, soggiorno, tre camere, due bagni, locale sottotetto destinato a lavanderia. Fanno parte del bene posto in vendita un locale ad uso autorimessa in lamiera di circa 12 mq. con resede di circa 40 mq ubicati sul retro del fabbricato, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno di circa 40 mq. adiacente al box auto. All'appartamento si accede dalla pubblica via tramite scala condominiale a comune fino al primo piano con le altre u.i. Esistenti nell'edificio.
L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 133,4 mq, superficie calpestabile pari a mq 122,10, mentre la superficie del sottotetto è di mq. 14,20, la superficie dell'autorimessa in lamiera è di 12,00 mq. ed infine, la superficie del terreno è di mq. 80,00.

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

Le condizioni dell'appartamento e quelle del fabbricato di cui fa parte sono quelle indicate nella perizia di stima alla quale integralmente si rinvia.

Diritto reale pignorato: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Estremi catastali: Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, l'appartamento è identificato al foglio di mappa 52, particella 44, sub. 500, cat. A/4, classe 2, cons. vani 7,5, superficie catastale totale 139 mq, Rendita Euro 445,44; l'autorimessa in lamiera al foglio di mappa 52, particella 351, categoria C/6, classe 7, consistenza 12mq., rendita catastale € 63,83; i due appezzamenti di terreno sono censiti al Catasto terreni del Comune di Empoli al foglio 52 particelle 287 e 351.

Gli attuali dati catastali identificano univocamente i beni oggetto di vendita.

Per una più ampia descrizione si rinvia alla perizia di stima in atti, redatta dall'esperto nominato dal Giudice del 06/10/2015, così come integrata in data 13/09/2022 ed in data 29/09/2022.

Stato di occupazione: giuridicamente libero in quanto occupato dagli esecutati.

Ulteriori elementi descrittivi sul lotto: il bene sopra descritto è ubicato nel Comune di Empoli, località Molino-Nuovo, in una zona a bassa densità abitativa costituita da edifici a uno-due piani di vecchia costruzione disposti principalmente lungo la strada statale. I punti di interesse come farmacie, negozi, banche ecc. sono a Ponte a Elsa ad una distanza di soli km 5, mentre le infrastrutture più importanti, come ospedali e supermercati, sono a Empoli e Castelfiorentino a distanze di circa km 10. Infine la distanza dalla strada di grande comunicazione S.G.C. FI-PI-LI è a soli km. 7. L'intero fabbricato è stato edificato con struttura portante in muratura, i solai sono con struttura in latero-cemento, il tetto realizzato con struttura portante in travi di legno e travicelli, ha il manto di copertura a due falde. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e con prese di corrente nelle varie stanze. L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia alimentata a metano e radiatori in ghisa. L'unità immobiliare risulta priva della documentazione energetica.

Notizie ai sensi della L. 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie: Lo stato edilizio-urbanistico del compendio pignorato risulta dalla perizia del CTU ed alle sue integrazioni, cui si rinvia integralmente.
Al giorno del sopralluogo il CTU ha rilevato che lo stato dell'unità immobiliare era conforme alla planimetria catastale in atti. Come riportato nella perizia del CTU l'unità immobiliare in oggetto, come previsto dalla destinazione catastale ed urbanistica, risulta essere adibita a civile abitazione.

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

Dalle informazioni reperite dal CTU e dalla documentazione dallo stesso visionata non risultano sussistere alcun tipo di servitù.

Modalità e condizioni della vendita:
a) la vendita del sopraindicato lotto avverrà nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova (anche in riferimento alla L 47/85 e al D.M. 37/08 e fermo il disposto ex art. 2922 c.c.) come indicato nella CTU, a corpo e non a misura, con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti, alla quale si rinvia per una migliore descrizione, ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati;
b**) il lotto** sarà posto in vendita al **prezzo base** pari ad **€ 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta,00)**; l'**offerta minima** è quantificata in **€ 52.312,50** (cinquantaduemilatrecntododici,50) pari al prezzo base ridotto di un quarto; in caso di gara, l'aumento minimo è fissato nell'importo non inferiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento,00)
c) gli interessati all'acquisto dovranno - escluso i debitori e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, personalmente o a mezzo di avvocato, **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.
Se l'offerta è formulata tramite 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 "per persona da nominare", ex art. 579 comma 3, c.p.c.
Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.
L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.
Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, deve essere trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

L’offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.
Qualora l’utente non ricevesse la mail dal portale delle Vendite Pubbliche, deve “recuperare l’offerta” tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (V. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l’estensione “.zip.p7m”, deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto o rinominato, all’indirizzo pec sopra indicato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.
In merito al “presentatore” previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell’art,26 DM 32/15, ovverosia al soggetto che compila e eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall’offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.
In merito alla figura del c.d. “spettatore” previsto dall’art, 20 del DM 32/15 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 forum, 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 possibilità di intervenire in alcun modo.
L’Offerta **è irrevocabile** e deve contenere:
- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita Iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall’art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, numero del lotto;
- indicazione del professionista delegato;
- data e ora fissata per la vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

- termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione- termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- importo versato a titolo di cauzione;
- data, orario e numero di CRO del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni
-ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- in caso di più offerenti, deve essere precisata nell'offerta la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la **cauzione** pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente della procedura in essere presso ChiantiBanca BCC intestato a "Tribunale di Firenze Esec. Imm. RGE 511/2013", IBAN:IT97V0867337830000000920367 ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto. **Il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque (5) giorni lavorativi prima dell'asta** in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito della gara in caso di più offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

far ricorso ad un contratto di finanziamento, che prevede il versamento diretto, da parte dell'istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva, salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ALLEGATI ALL'OFFERTA A PENA DI INAMMISSIBILITA'

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) in caso di offerta presentata da persona fisica: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento d'identità del presentatore se è diverso dall'offerente;

b) in caso di offerta presentata da persona giuridica: certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

c) copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione *"versamento cauzione"*, senza altre indicazioni;

d) procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata come copia per immagine;

e) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni, intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente;

f) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di un amministratore di sostegno, copia del documento di identità in corso di validità e 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;

h) qualora l'offerente sia un soggetto facente parte dell'Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso, oltre a quelli ordinariamente richiesti;

i) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse un cittadino italiano;

l) qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno;

m) 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 la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

o) 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.**

p) richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

Versamento bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo: http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

sarà soggetto a restituzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma c.p.c.

Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** .

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al portale,

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgare a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it .

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita, il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite mail) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso. Non sono validi rilanci inferiore al minimo come sopra specificato, né quelli effettuati scaduto il termine stabilito.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. È possibile contattare l'indirizzo mail garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni, nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.
L'aggiudicatario dovrà, nel medesimo termine, versare il restante 15% del saldo prezzo mediante bonifico sul conto corrente della procedura.
Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.
Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

Pubblicità e informazioni

Il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n.380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., il tutto come meglio risulta descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio- urbanistica.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, sesto comma c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https;//pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per a richiesta di prenotazione della visita che apre apposito modulo. Maggiori informazioni in tal senso potranno essere reperite presso il Custode Giudiziario nominato I-V.G. con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n, 32 (055/2340830).

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8

Il presente avviso sarà pubblicato secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'Ordinanza di vendita e nel provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

1. sul giornale a rilevanza locale "NEWSPAPER ASTE" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale, nonché sul periodico quindicinale "ASTE GIUDIZIARIE Edizione nazionale", in versione digitale, edito da Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

2. sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.isveg.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it , unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relativi allegati.

3. sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle vendite pubbliche – PVP" ai sensi dell'art.490 comma 1 e 631 bis c.p.c.

N.B: La partecipazione alle operazioni di vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale d'ufficio e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita, nel provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Lastra a Signa, 2 novembre 2026.

Il Professionista delegato

Notaio Giovanni Cerbioni

Firmato Da: GIOVANNI CERBIONI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 7ef8