TRIBUNALE DI FIRENZE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 154/2024
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Grasselli
Curatore e Delegato alla vendita: Dott. Mario Montagni

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Mario Montagni

Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 154/2024, dichiarata dal Tribunale di Firenze con sentenza pubblicata il 18 ottobre 2024, e Professionista Delegato alla vendita dal Giudice Delegato con ordinanza del 05/11/2026, ai sensi dell'art. 216, comma 3, del D.Lgs. 14/2019 (CCII), in conformità al programma di liquidazione ex art. 213 CCII e, in quanto compatibili, alle disposizioni del codice di procedura civile, a norma degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **3 FEBBRAIO 2027** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA a partecipazione MISTA** dei seguenti beni immobili, suddivisi in tre lotti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella relazione tecnico estimativa redatta dal Geom. Rocco Smaldore in atti, secondo il seguente programma:

- LOTTO 1: ore 15:30
- LOTTO 2: ore 16:15
- LOTTO 3: ore 17:00

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 – ore 15:30

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel **Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115**, con annessa area esclusiva scoperta adibita a parcheggio al piano terra, così composta:
- piano terzo: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e terrazza con accesso da cucina-soggiorno, camera e soffitta (superficie lorda appartamento mq 42,41 circa, soffitta mq 23,62 circa, terrazza mq 27,39 circa);
- piano terra: area esterna esclusiva asfaltata adibita a parcheggio di mq 25 circa.
Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 73,66.
Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 62,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 15, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 3, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale mq 59 (escluse aree scoperte mq 51), Rendita Catastale € 278,89.

L'area a parcheggio esclusiva scoperta risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1700, Via Giuseppe Garibaldi snc, Piano T, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 25, Superficie Catastale totale mq 25, Rendita Catastale € 74,89.

Stato di occupazione e di manutenzione: Come da relazione di stima, alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026) l'appartamento risultava libero da persone e cose, ad eccezione della cucina presente nell'angolo cottura. L'area a parcheggio esclusiva risultava momentaneamente utilizzata da vetture di terzi, non essendo i condomini a conoscenza dell'esclusività della superficie: sarà onere dell'aggiudicatario comunicare la proprietà privata ed eventualmente apportare le modifiche necessarie alla segnaletica.

Situazione urbanistica e catastale: il perito ha riscontrato difformità interne ed esterne rispetto a quanto assentito, in parte sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della L.R. Toscana n. 65/2014, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica, ed in parte non sanabili, da rimuovere con ripristino dello stato legittimato. Tra le opere non sanabili, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario: la chiusura di buona parte della terrazza con infissi, il ripostiglio in struttura metallica e cartongesso realizzato sulla terrazza, la struttura in ferro e legno, la controparete in cartongesso ed il termosifone presenti in terrazza, i sanitari del servizio igienico realizzato nel ripostiglio adiacente la soffitta. La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale e dovrà essere presentata nuova pratica Doc.Fa. I parapetti delle finestre hanno altezza inferiore a ml 1,00 e dovranno essere installate protezioni a cura dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE Euro 97.650,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 73.237,50=. (pari al 75% del prezzo base)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

******

LOTTO 2 – ore 16:15

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel **Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115**, con annesso garage di pertinenza al piano terra, così composta:
- piano terzo: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, soffitta, ripostiglio e due terrazzi, uno con accesso dalla cucina-soggiorno e l'altro dalla camera e soffitta (superficie lorda appartamento mq 50,06 circa, soffitta mq 24,60 circa, terrazzi mq 18,72 circa);
- piano terra: garage (il secondo da sinistra verso destra per chi osserva la facciata posteriore) di superficie lorda pari a mq 15,87 circa.

Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 82,35.
Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 63,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 14, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 3, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale mq 62 (escluse aree scoperte mq 57), Rendita Catastale € 278,89.
Il garage risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 6, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 13, Superficie Catastale totale mq 15, Rendita Catastale € 86,61.

Stato di occupazione e di manutenzione: Come da relazione di stima, alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026) l'appartamento ed il garage risultavano liberi da persone e cose. L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione (infissi fatiscenti, forte presenza di muffa in camera, soffitta e ripostiglio, macchina esterna del condizionamento danneggiata, intonaci dei parapetti in parte fatiscenti). L'impianto elettrico del garage è collegato al contatore condominiale e dovrà essere collegato a cura e spese dell'aggiudicatario al contatore dell'appartamento; il lavatoio presente nel garage è privo di allacciamento idrico.

Situazione urbanistica e catastale: il perito ha riscontrato difformità interne ed esterne rispetto a quanto assentito, in parte sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della L.R. Toscana n. 65/2014, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica, ed in parte non sanabili, da rimuovere con ripristino dello stato legittimato. Tra le opere non sanabili, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario: i sanitari del servizio igienico realizzato nel ripostiglio adiacente la soffitta. Le planimetrie catastali di appartamento e garage non sono conformi allo stato attuale e dovrà essere presentata nuova pratica Doc.Fa. I parapetti delle finestre hanno altezza inferiore a ml 1,00 e dovranno essere installate protezioni a cura dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE Euro 109.350,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 82.012,50=. (pari al 75% del prezzo base)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

******

LOTTO 3 – ore 17:00

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel **Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), località Figline, Via Giuseppe Garibaldi n. 115**, con annesso garage di pertinenza al piano terra, così composta:
- piano primo: cucina-soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi, entrambi con accesso dalla cucina-soggiorno (superficie lorda appartamento mq 76,21 circa, terrazzi mq 12,63 circa);
- piano terra: garage (il quarto da sinistra verso destra per chi osserva la facciata posteriore) di superficie lorda pari a mq 15,09 circa.

Superficie commerciale complessiva stimata in perizia: mq 86,91.
Completa il lotto la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose comuni dell'intero stabile per legge e per destinazione, tra cui il resede (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 1), il portico ad uso pubblico (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 2), l'atrio ed il vano scala (Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 3). Millesimi di proprietà generale (Tabella A): 64,00.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 10, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano 1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale mq 78 (escluse aree scoperte mq 75), Rendita Catastale € 371,85.
Il garage risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, Foglio 31, Particella 1428, Subalterno 8, Via Giuseppe Garibaldi n. 115, Piano T, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 14, Superficie Catastale totale mq 16, Rendita Catastale € 93,27.

Stato di occupazione e di manutenzione: Come da relazione di stima, alla data dell'ultimo sopralluogo (10 luglio 2026) l'appartamento risultava libero da persone e cose, mentre nel garage risultano depositati alcuni pacchi di piastrelle. L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione (presenza di muffa in una

camera, infiltrazioni in un angolo del vano cucina-soggiorno, macchina esterna del condizionamento danneggiata, intonaci dei parapetti in parte fatiscenti). L'impianto elettrico del garage è collegato al contatore condominiale e dovrà essere collegato a cura e spese dell'aggiudicatario al contatore dell'appartamento; il lavatoio presente nel garage è privo di allacciamento idrico.

Situazione urbanistica e catastale: il perito ha riscontrato difformità interne ed esterne rispetto a quanto assentito, in parte sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209-bis della L.R. Toscana n. 65/2014, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica, ed in parte non sanabili, da rimuovere con ripristino dello stato legittimato. Quale difformità non sanabile il perito segnala che il disimpegno ha una larghezza interna di ml 0,97/0,98, inferiore alla larghezza minima di ml 1,00 prevista dalla Legge n. 13/89 e dal D.M. n. 236/89. Le planimetrie catastali di appartamento e garage non sono conformi allo stato attuale e dovrà essere presentata nuova pratica Doc.Fa. I parapetti delle finestre hanno altezza inferiore a ml 1,00 e dovranno essere installate protezioni a cura dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE Euro 117.675,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 88.256,25=. (pari al 75% del prezzo base)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

******

PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Il perito ha rilevato difformità anche nelle parti comuni dello stabile (diversa disposizione della rampa interna di ingresso, diverse dimensioni degli ingressi, incongruenze grafiche di vano scala e vano ascensore, errori negli elaborati di prospetti e sezioni), in parte sanabili ai sensi dell'art. 209-bis L.R. Toscana n. 65/2014; a parere del perito non risultano sanabili la larghezza del vano scala, in alcuni punti inferiore a ml 1,20, e quella del pianerottolo di fronte all'ascensore, in alcuni punti inferiore a ml 1,50. I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale (esclusiva e quota parte condominiale), per le demolizioni ed i ripristini sono stati detratti dal valore di stima di ciascun lotto e restano **interamente a carico dell'aggiudicatario**.

Lo stabile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 142, comma 1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, in area a pericolosità idraulica elevata (I3) e in area di rispetto di pozzi e punti di prelievo ad uso acquedottistico, come meglio descritto in perizia.

Le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica, che resta a carico dell'aggiudicatario. Gli impianti tecnologici non sono stati verificati dal perito, che non ha potuto accertarne il funzionamento né l'eventuale presenza di vizi occulti. Il perito segnala inoltre errori nelle tabelle millesimali condominiali, che saranno oggetto di prossima correzione.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sui beni, con spese a carico della procedura.

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad **IVA**, previo esercizio da parte della procedura dell'opzione per l'imponibilità ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. n. 633/72.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Vendita a corpo: i beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **a corpo e non a misura**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura rispetto a quanto indicato nella perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Esclusione della garanzia: la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.

Oneri condominiali: gli oneri condominiali relativi ai beni posti in vendita sono a carico della procedura fino alla data di trasferimento del bene; quelli maturati successivamente sono a carico dell'aggiudicatario.

Beni mobili: sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento di eventuali beni mobili, materiali e quant'altro presente negli immobili al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore, si intenderà trasferita all'aggiudicatario unitamente agli immobili.

Documentazione e certificazioni: la procedura è esplicitamente dispensata dal produrre qualsiasi documentazione e/o certificazione, ivi compresa quella relativa alla conformità dei beni e degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica; i relativi eventuali oneri restano a carico dell'aggiudicatario.

Poteri del Giudice: ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, il Giudice, nei casi e con le modalità ivi previsti, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. In tali casi all'aggiudicatario spetterà esclusivamente la restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto, risarcimento o interesse.

*** *******

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro le ore 12,00 del giorno 2 febbraio 2027**, offerta di acquisto, distinta per ciascun lotto, con due diverse modalità:

1- **modalità telematica**;
2- **formato cartaceo** depositando presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via Roma n° 42, offerta di acquisto in bollo e busta chiusa.

1. OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte dovranno essere presentate direttamente dal **portale delle vendite pubbliche** oppure all'interno del portale **www.astetelematiche.it**, attraverso l'apposita funzione che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate all'interno del portale.
L'offerta telematica, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE**: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.
L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:
1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa**;
2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente**.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.
Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta telematica, deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:
- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo); per le offerte cartacee il bollo deve essere allegato all'offerta;
- copia del **documento d'identità** in corso di validità e del codice fiscale dell'**offerente/i**, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società**, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di **comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- eventuale richiesta, ove applicabile, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- dichiarazione di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze*".
- eventuale indicazione 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, comma 3, c.p.c.;

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta in modalità telematica ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.
Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015, come disposto nell'ordinanza di delega, la qualifica di **presentatore** potrà essere riconosciuta esclusivamente in capo a:

1. l'**offerente diretto** (in caso di offerta formulata da più persone, uno degli offerenti munito di procura notarile degli altri offerenti, come meglio precisato nel successivo paragrafo);
2. un **Avvocato** munito di procura speciale notarile, con indicazione del soggetto rappresentato, ovvero un **Avvocato** per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Saranno dichiarate **inammissibili** le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti sopra indicati (offerenti o procuratore legale). In ogni caso il presentatore **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.
- **Offerta formulata da più persone**:
  - ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura notarile degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere che il presentatore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
  - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine (in caso di offerta presentata con modalità telematica).

2. OFFERTA IN FORMATO CARTACEO IN BUSTA CHIUSA

In caso di offerta in formato cartaceo dovranno essere allegati gli stessi documenti prima indicati.
Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, presso lo studio del Professionista Delegato in Empoli, Via Roma n. 42, offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa. L'offerta fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e deve contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale, per poter partecipare all'eventuale gara e formulare rilanci, dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- allegata **fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente**;
- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, **NON inferiore all'offerta minima**;
- **il termine e il modo di pagamento del saldo prezzo**, che non potrà comunque essere **superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di inefficacia dell'offerta, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- eventuale richiesta, ove applicabile, di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- dichiarazione di "*essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze*".

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto

contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente della procedura possa essere verificato al momento della vendita.
Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'**offerta sarà esclusa**. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Dati per il bonifico
Conto corrente n. 036/923598 – CHIANTI BANCA – FILIALE DI EMPOLI
intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ETRUSCA S.R.L. N.154/2024"
IBAN: IT19 K086 7337 8300 0000 0923 598
Causale "versamento cauzione"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di 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 stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. SOLO per l'offerta presentata con modalità telematiche, il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

*** ****** ***

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Considerato che la società **Aste Giudiziarie in Linea S.p.a**. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale **www.astetelematiche.it.**

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse il giorno **3 febbraio 2027**, per il **Lotto 1 alle ore 15:30**, per il **Lotto 2 alle ore 16:15** e per il **Lotto 3 alle ore 17:00**.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà, per ciascun lotto, di **Euro 4.000,00=**

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 telematica Sincrona mista** 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.
La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:
- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata, salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. per le offerte inferiori al prezzo base;
- **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. 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.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore"), laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

*** *******

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.
Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.
L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa indicazione nell'offerta potrà far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, entro il termine fissato per il versamento del saldo; nel decreto di trasferimento sarà fatta menzione dell'ipoteca iscritta a garanzia del finanziamento.
Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (l'imposta sul valore aggiunto (IVA), l'imposta di registro, ipotecarie e catastali), nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal Giudice a norma del d.m. n. 227/2015. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.
Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.
Decadenza dell'aggiudicatario: in caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle ulteriori somme sopra indicate nel termine stabilito, ovvero di mancata resa della dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice Delegato, che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con **perdita della cauzione**, che sarà acquisita alla procedura a titolo di multa, e si procederà a nuovo esperimento di vendita ai sensi dell'art. 587 c.p.c. al medesimo prezzo base; l'aggiudicatario inadempiente potrà essere altresì condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la successiva vendita, ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.
Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c., predisporrà la minuta del decreto di trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice.
Copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.
Unitamente alla minuta del decreto di trasferimento, il delegato provvederà a depositare le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

****

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

******

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento con il Curatore e Professionista Delegato Dott. Mario Montagni con studio in Empoli, Via Roma n. 42, tel. 0571-72755 – mail montagni@dottoricommercialisti.it, compatibilmente con la situazione di fatto e di diritto degli immobili.

Pubblicazioni (ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c.):
- sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- sui siti internet www.astalegale.net (nonché sugli ulteriori siti www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it) e www.astegiudiziarie.it, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c..

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore, nonché Professionista Delegato, Dott. Mario Montagni tel. 0571 72755 – email: montagni@dottoricommercialisti.it

****

Empoli lì, 9 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Mario Montagni

MONTAGNI MARIO
2026.11.09 09:49:22
CN=MONTAGNI MARIO
C=IT
O=ODCEC FIRENZE
2.5.4.97=VATIT-94152840487
RSA/2048 bits