

TRIBUNALE DI FIRENZE  
**AVVISO DI VENDITA**  
**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Giudizio divisionale R.G. 12530/23**

*Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona mista*

Il professionista delegato Massimo Palazzo, con studio in Firenze via V. Alfieri n. 28, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice del Fallimento del Tribunale di Firenze, considerato che la Società Notartel S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

**AVVISA**

che in data **7 luglio 2026** alle ore **12.00** si terrà la vendita senza incanto **con modalità sincrona mista**, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it>, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità dell'immobile oggetto del procedimento di divisione alle seguenti condizioni e modalità:

**Prezzo base Euro 304.500,00 (trecentoquattromilacinquecento/00);**

**Offerta minima Euro 228.375,00 (duecentoventottomilatrecentosettantacinque/00);**

**Aumento minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).**

**PRESENTAZIONE OFFERTE**

**Offerte Cartacee**

Gli interessati all'acquisto, per ogni singolo lotto, dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, via V. Alfieri n. 28, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino alle ore 12 del giorno antecedente la vendita, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo, sottoscritta o personalmente o da avvocato (munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte) o quale procuratore legale c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. con l'indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica, cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta); soggetto, che dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per le operazioni di vendita;

- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- dei dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- delle modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito dalla contabile del bonifico effettuato sul conto telematico, come più avanti meglio specificato, in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente, che dovrà essere inserita nella busta a pena di nullità.

Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, o da visura camerale avente identica validità, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore e dalla procura o dal documento giustificativo dei poteri di rappresentanza.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6, del 15 gennaio 2014.

L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa".

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

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

### **Offerte Telematiche**

La presentazione dell'offerta potrà anche avvenire in via telematica, secondo le disposizioni del DM. n° 32/2015.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e

non oltre il giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica attraverso il portale <https://astepubbliche.notariato.it> utilizzando il link “fai un’offerta” e seguendo le “istruzioni rilasciate dal Ministero” presenti ed in seguito meglio descritte.

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 comma 3, c.p.c. . In tal caso la procura andrà depositata insieme alla dichiarazione di nomina, ove effettuata.

Le “istruzioni rilasciate dal Ministero” per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all’indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf).

L’offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile tramite la scheda del lotto in vendita sul sito <https://venditepubblichenotarili.notariato.it>; per indicazioni sulla compilazione dell’offerta telematica visionare la pagina dedicata <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page> (tutorial “compilazione offerta telematica” e il manuale [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)).

Al termine della compilazione l’offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all’utente per il download. L’offerta, dopo essere stata scaricata non deve essere aperta nè modificato il nome del file (ad es. offerta\_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all’indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

Si specifica che l’invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente utilizzando, durante la compilazione dell’offerta, l’apposito pulsante “firma offerta” presente nel citato portale del Ministero prima di premere il pulsante “conferma offerta e procedi” (v. passo 6 del manuale utente del Ministero).

L’offerta (intesa come file zip del download) 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 ricevesse la mail di “rigetto pacchetto offerta” dal portale delle Vendite Pubbliche, deve “recuperare l’offerta” tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” Il file così recuperato, avente l’estensione “.zip.p7m”, deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all’indirizzo pec sopra indicato.

In merito al “presentatore” previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell’art. 26 DM 32/15, ovvero sia al soggetto che compila ed eventualmente firma l’offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall’offerente, potrà essere esclusivamente l’avvocato munito di procura speciale notarile con indicazione del soggetto rappresentato o l’avvocato per persona da nominare;

costui potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. “spettatore” previsto all’art. 20 del DM 32/15 è autorizzata la partecipazione con modalità telematica alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali

compropriari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata attraverso una mail alla PEC del delegato allegando documento d'identità, entro 7 gg dal termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate dal Gestore 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.

Le offerte dovranno 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 26.2.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo 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);
- 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 (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);
- data, orario e numero di TRN (ex CRO) del bonifico 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'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.

Le scansioni da allegare all'offerta vanno inserite nel portale del Ministero, in fase di creazione dell'offerta stessa; NON devono essere munite di firma digitale; il loro peso complessivo non deve superare i 25 MB.

Le scansioni NON devono essere allegate alla successiva PEC di spedizione dell'offerta al Ministero.

*Il portale ministeriale distingue fra Offerente e Presentatore (il soggetto che sottoscrive con firma digitale e spedisce l'offerta via PEC al Ministero, che potrebbe non coincidere con l'Offerente).*

Unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico del Ministero ([https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14\\_1.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp)).

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

All'offerta telematica occorre allegare (a pena di inammissibilità solo quando infra precisato):

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 giustifichi i poteri, nonché il documento di identità del rappresentante;
- in caso di offerta presentata dall'avvocato quale presentatore, procura notarile con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, e documento d'identità in corso di validità del presentatore;
- se il soggetto 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 (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità 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;
- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
- 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 cittadino italiano;

- 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,

- 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, deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente del giudizio divisionale, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;

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

## **CAUZIONI**

La cauzione dovrà essere prestata mediante bonifico bancario sul conto corrente in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena intestato al Tribunale di Firenze R.G. 12530/23, IBAN IT52T010300280000008554241 entro i cinque giorni antecedenti la data dell'asta (in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte) e occorrerà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

### **In caso di offerta telematica**

si indichi nell'offerta l'importo versato, la data ed il numero di TRN del bonifico effettuato e del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma;

### **In caso di offerta cartacea**

si inserisca nella busta contenente l'offerta a pena di inammissibilità la contabile del versamento.

## **DISCIPLINA**

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

In caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente: 1) ove si tratti dell'unico offerente, o 2) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni

da parte degli altri offerenti, ovvero 3) nella gara non si consegua un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

- In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

- In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
- In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione (gli eventuali richiedenti l'assegnazione non parteciperanno alla gara in quanto non offerenti), la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..

### **ESAME OFFERTE E GARA**

La vendita avverrà senza incanto con le seguenti modalità:

#### **Vendita sincrona mista**

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista: con possibilità di offerte sia analogiche (cartacee) che digitali.

Oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, è stabilito che le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; le offerte digitali dovranno essere presentate entro il giorno precedente.

Il giorno stabilito per la vendita si procederà all'esame delle offerte regolarmente pervenute ed a deliberare sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al notaio delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal delegato e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del Gestore Notartel, così rendendoli visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche i quali, almeno 1 ora prima dell'inizio delle operazioni di vendita, avranno ricevuto all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente digitale è invitato a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti agli offerenti presenti dinanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con i rilanci suindicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente:

in caso di offerta analogica, con restituzione dopo la vendita degli assegni circolari depositati;

in caso di offerta digitale, esclusivamente mediante disposizione di bonifico (al netto degli oneri bancari) in favore del medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Condizioni della vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima cui si rinvia per una completa disamina, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Dalla CTU agli atti risulta che l'edificio è soggetto ai seguenti vincoli e normative: nell'area sono compresenti il vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice istituito con

D.M. 23/06/1967 - GU 182-1967 “fascia laterale all’autostrada A1” (per porzione) e quello istituito con D.M. 14/09/2007 – G.U. 240-2007 “Grassina” (per porzione); inoltre è presente il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1 lettera c “fiumi, torrenti e corsi d’acqua e relative sponde per una fascia di 150 m” e lettera g “foreste e boschi”; per gli obblighi e le prescrizioni del D.M. 23/06/1967, del D.M. 14/09/2007 e in relazione al vincolo ex art. 142 c.1 lett. c e g, si rinvia integralmente alla citata CTU.

Da un punto di vista edilizio ed urbanistico la Scheda-norma del nuovo piano operativo del Comune di Bagno a Ripoli prevede per la zona, individuata dalla sigla “R.5 RIQUALIFICAZIONE INSEDIAMENTI INUTILIZZATI”, la modalità di attuazione attraverso un “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC) come normato dalla Legge regionale Toscana 65/2014 art. 121, il tutto come risulta dall’allegato A.03 della citata perizia, con divieto di destinazione d’uso d’altro genere come meglio specificato nella più volte citata perizia cui si rinvia.

Per quanto riguarda i terreni si rinvia al C.D.U. rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli in data 28 marzo 2025.

Non si applicano le disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

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 del giudizio divisionale, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte telematiche e della eventuale gara tra gli offerenti.

#### **Visite dell’immobile**

Le richieste di visita dell’immobile possono essere formulate unicamente telefonando al numero 055/4628843 in orario di ufficio.

#### **Pubblicità dell’avviso**

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell’offerta comporta l’accettazione dei contenuti dell’ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l’offerente tali incombenze.

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice del fallimento nell’ordinanza di vendita, ossia:

-pubblicazione dell’ordinanza e dell’avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,

-sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it)



www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;  
- sul quotidiano on-line "Firenze-today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE – PRESS,

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena proprietà di complesso immobiliare posto in comune di Bagno a Ripoli, via della Torricella snc, composto da un fabbricato ad uso residenziale, un fabbricato ad uso non residenziale e da terreni circostanti detti fabbricati, posti in pendenza e incolti coperti di vegetazione a medio e alto fusto, che necessitano di manutenzione straordinaria.

I beni si trovano in stato di abbandono, infestati da verde di medio ed alto fusto, assimilabili ad unità collabenti privi di impianti, rifiniture, coperture e parti strutturali.

Si segnala la presenza di presunte coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione.

Trattasi sostanzialmente di un rudere che presenta elevata criticità nelle porzioni murarie ancora in essere come lesioni, crolli di ampie porzioni di murature, solai e coperture, degrado di materiali e delle finiture (es. pavimentazione e intonaci) assenza pressochè totale di infissi.

Tuttavia l'edificio riveste per il comune di Bagno a Ripoli un "Valore Tipologico".

Al C.F. del comune di Bagno a Ripoli gli immobili sono individuati al Fg. 43:

- P.IIa 6, Cat. A/5, Cl. 3, Cons. 7 vani, Totale mq. 128 escluse aree scoperte 128 mq, Rendita Euro 289,22;

- P.IIa 7, Cat. D/7, Rendita Euro 681,72 (edificio denominato "ex fornace Casprini");

Al C.T. del comune di Bagno a Ripoli l'immobile è individuato al Fg. 43, particelle 5, 8, 267, 278, 279, 280.

Stato di occupazione: liberi.

Regime fiscale: il trasferimento è sottoposto ad imposta di registro.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del sottoscritto delegato in Firenze, Via Alfieri n. 28, nonché presso l'Andfir di Firenze al n. 055/461828.

Il delegato Massimo Palazzo

