



Avv. Rita ABBATE
NOTAIO

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE ENDO ESECUTIVA N. 15546/2025 R.G.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Il sottoscritto Notaio Rita Abbate, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 6 febbraio 2026, nel procedimento di divisione endo esecutiva n. 15546/2025 R.G., GE Dott.ssa Agata Stanga, 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 al D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **16 luglio 2026 alle ore 14.00** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona del seguente bene immobile

**DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI VENDITA
LOTTO UNICO**

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio residenziale, sito nel Comune di Empoli (FI), Via degli Orti n. 103.

L'appartamento secondo quanto indicato nella planimetria catastale risulta composto da: ingresso comune con accesso da scale private dal vestibolo condominiale, quattro vani principali, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico.

Sono inoltre annessi in proprietà esclusiva: un piccolo servizio igienico (lavanderia) separato dal resto dell'appartamento ed accessibile tramite un piccolo terrazzo dal pianerottolo di mezza scala; uno spazio sottoscala al piano terra utilizzabile come ripostiglio o locale deposito.

Il CTU riferisce che di fatto l'appartamento risulta suddiviso in due distinte porzioni (unità abitative):

- **porzione A:** di circa 50 mq, posta a destra del pianerottolo, composta da ingresso che immette nella zona giorno ove sono ubicati bagno, cucina e zona pranzo, guardaroba e camera da letto. Una scala in legno a vista conduce al sottotetto utilizzato come soffitta, con altezza variabile tra 230 cm e 94 cm.
- **porzione B:** di circa 65 mq, a cui si accede dalla porta posta frontalmente rispetto alla scala e composta da zona giorno con cucina e pranzo, alla quale segue un ampio soggiorno dal quale si accede alla zona notte, composta da disimpegno, bagno e camera da letto.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti - nella consulenza redatta dall'Arch. Roberto Lucarelli (CTU) in data 27 aprile 2025, e successiva integrazione del 29 luglio 2025, cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Come attestato dal CTU, e confermato dal custode ISVEG, il bene immobile risulta occupato dagli esecutati e quindi è da considerarsi giuridicamente libero.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli l'immobile risulta rappresentato al foglio 14, particella 19, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 127 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale Euro 604,25.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Il fabbricato, di impianto novecentesco presente al 1954, ricade all'interno del tessuto urbanistico consolidato, in zona a destinazione prevalentemente residenziale (ZONA B3), come disciplinato dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Empoli.

Risulta presentata una Denuncia di inizio attività n.869 del 30 dicembre 2004, protocollo 053464, per interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 4, secondo comma, lettera b, della Legge Regionale n. 52/1999.

In data 13 gennaio 2005, è stata presentata una variante in corso d'opera protocollo n. 001368. L'avvio dei lavori è stato comunicato il 27 gennaio 2005, con protocollo n. 003460, ed in data 9 giugno 2005 è stata depositata la comunicazione di ultimazione dei lavori con protocollo n. 0025061. Gli interventi autorizzati prevedevano la redistribuzione degli spazi interni dell'immobile, con realizzazione di un nuovo bagno e un disimpegno.

Riferisce il CTU che lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme allo stato legittimo desumibile dagli atti depositati (DIA 869/2004).

Il CTU (a pagina 17) ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

1. Frazionamento di fatto dell'unità immobiliare in due porzioni, funzionalmente autonome, entrambe adibite ad uso abitativo, ciascuna dotata di zona cucina-pranzo, servizio igienico e camera da letto. Tale configurazione non risulta formalmente autorizzata né urbanisticamente né catastalmente, pur rispettando i requisiti minimi di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) risultano condivisi, rendendo l'autonomia solo parziale. Oltre agli interventi necessari per la piena autonomia funzionale delle due unità, il frazionamento comporta l'obbligo di dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto dall'art. 41 quinquies della Legge 1150/1952 e delle normative comunali vigenti. Considerata l'impossibilità tecnica di realizzare parcheggi all'interno del lotto o in aree pertinenziali entro un raggio di 200 metri, e dato che l'immobile ricade in zona urbanistica B3, ove è ammessa la monetizzazione degli standard, il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi potrà avvenire tramite il

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

versamento della somma sostitutiva al Comune, come previsto dal Regolamento Urbanistico Vigente.

Infine precisa il CTU, che il frazionamento urbanistico e catastale dell'unità immobiliare non è obbligatorio qualora essa continui ad essere considerata formalmente unica, utilizzata da un unico nucleo familiare o comunque non oggetto di atti distinti di disposizione (quali vendita o locazione separata delle porzioni). Qualora invece si intenda conferire autonomia funzionale, patrimoniale o giuridica alle due porzioni sarà necessario procedere con apposita pratica edilizia di frazionamento, aggiornamento della planimetria catastale e adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia.

2. Inserimento di un vano guardaroba in una delle camere da letto. L'intervento, eseguito mediante partizione interna, non risulta rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati. Tuttavia, trattandosi di modifica distributiva interna senza alterazione della superficie utile o del volume complessivo, rientra tra le variazioni minori regolarizzabili ai sensi della Legge 105/2024.

3. Modifica strutturale di un muro dichiarato non portante, con la presenza di un'apertura tra l'ingresso e la zona cucina-pranzo. Tale intervento documentato nella DIA n. 869/2004, risulta privo di spallette laterali all'apertura, coinvolgendo elementi strutturali, pertanto, si rende necessaria una verifica statica ed una valutazione di conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni, con eventuale adeguamento sismico ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018.

4. Cambio di destinazione d'uso di un vano, da camera da letto a cucina, con conseguente alterazione della distribuzione interna originariamente autorizzata. L'intervento non comporta variazione di categoria funzionale (essendo entrambi i vani a destinazione residenziale), ma richiede adeguamento agli standard igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

5. Riduzione dell'altezza interna del solaio, da un'altezza originaria di circa 320 cm a circa 270 cm all'extradosso.

Alla luce di quanto sopra le irregolarità riscontrate necessitano della presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) corredata da Attestazione di Conformità redatta da tecnico abilitato e di un approfondimento tecnico di verifica della conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), con particolare attenzione agli aspetti sismici e alla distribuzione dei carichi. Rileva inoltre il CTU nella perizia integrativa del 29 luglio 2025 con riferimento alle criticità strutturali che interessano l'immobile, che le stesse derivano dalla trasformazione funzionale del muro di separazione tra bagno e cucina che, originariamente classificato come elemento "non portante" nel progetto autorizzato con DIA n. 869/2004, ha di fatto assunto funzione portante a seguito delle modifiche strutturali realizzate. Si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che il CTU nella stima del bene ha considerato le effettive condizioni dell'immobile e gli oneri necessari per la sua completa regolarizzazione.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: € **99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero)**.
- Offerta minima: € **74.250,00 (settantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero)**.
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Aumento minimo in caso di gara: € **3.000,00 (tremila virgola zero zero)**.
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **15 luglio 2026 ore 23.59**.
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **16 luglio 2026 ore 14.00**
- **Dati per il bonifico**
 - Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G. 15546 del 2025 - Causale: “versamento cauzione”
 - IBAN: IT 92 B 0103002800 000008847105
 - Banca: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
 - Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 15 luglio 2026:

- personalmente o a mezzo di Avvocato. In questo ultimo caso occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; si precisa che la figura professionale dell’Avvocato è necessaria in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.;

- 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 stesso.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale www.immobiliare.spazioaste.it come “utente”, procedendo come descritto nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale stesso.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione.

Una volta registrato l’utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato alla vendita degli immobili all'indirizzo di posta elettronica comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

L'offerta telematica viene compilata dal presentatore, persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; può coincidere con l'offerente o essere persona diversa; ove diverso dall'offerente potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore", (ovverossia al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), esclusivamente, in capo a: A) offerente diretto; B) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; C) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

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

In caso di offerta per persona da nominare il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura "La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore" (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.).

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02 800 300 11 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato al Tribunale di Firenze - R.G.E. 15546 del 2025 - IBAN: IT 92 B 0103002800 000008847105 presso BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; 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. Si precisa che ove la cauzione non risulterà 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.

La restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata dal delegato esclusivamente all'IBAN di provenienza del versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

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

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

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

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, laddove vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato fosse inferiore a centoventi giorni (ovvero in assenza di gara 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.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge Iva, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE a norma del D.M. 227 del 2015.

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. 231/2007 (legge anticiclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dall'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione 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.

L'aggiudicatario nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare dichiarazione di esonero del medesimo dall'attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 cpc comma 6, come modificato dalla Legge n. 8 del 28.2.2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

INFORMAZIONI E VISITE PER GLI INTERESSATI

Bando, perizia ed allegati sono disponibili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche anche sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dell'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

L'avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490, terzo comma c.p.c., sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze in versione digitale; nonché sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale in versione digitale.

Via Angelico Bigazzi, 19 - 50066 Reggello (FI)

Tel 055.8665082 Fax 055.8666297

e-mail: rabbate@notariato.it - PEC: rita.abbate@postacertificata.notariato.it

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Reggello, Via Angelico Bigazzi n. 19, telefono 055/8665082 – email: notaio@notaioabbaterita.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato. Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 570 e segg, c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio fatto salvo quanto scritto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del D.Lgs. n. 192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Reggello, 8 aprile 2026

Il Professionista delegato
Notaio Rita Abbate

