

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa AGATA STANGA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

EX ART. 591 BIS C.P.C.

SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura esecutiva 382/2019 – RGE – LOTTO UNICO

(asta telematica)

La sottoscritta Dott.ssa Ginevra Villi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. 382/2019 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno giovedì 1 OTTOBRE 2026 ore 10:00 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** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento, posto in Comune di Fucecchio via La Marmora 57, piano terra e primo; si tratta di porzione di più ampio fabbricato composta da una unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo e composta da 3 vani, di cui uno separato da vano scale a comune, oltre disimpegno e w.c. Annessi all'appartamento sono, a piano terra, un locale utilizzato come cucina e n. 3 locali cantina più interni. Il piano terra, con accesso dal n. 55 di via La Marmora è collegato, tramite n. 2 scale, al piano primo.

Dallo stato rilevato dal CTU, alla cui perizia si rimanda per ogni dettaglio e che in ogni caso si considera qui interamente riportata, l'immobile fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione con 3 piani fuori terra, con struttura portante in muratura, pareti esterne in massima parte intonacate e tinteggiate in cattivo stato, tetto con manto di copertura in cotto.

Superato il portone di ingresso vi è il vano scale pavimentato in mattonelle di graniglia, con pareti intonacate e tinteggiate. Tutto in cattivo stato di manutenzione. Nell'edificio vi sono 2 unità immobiliari.

Il locale al piano primo prospiciente via La Marmora (sulla sinistra salendo le scale) al sopralluogo era adibito a camera da letto e non come cucina, secondo attestazione di conformità in sanatoria e planimetria. Il pavimento è in mattonelle monocottura, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno e vetro, con persiane alla fiorentina. Il soffitto ha struttura portante in legno, a vista. Tutto in pessime condizioni di manutenzione. Nella stanza è presente una scala a chiocciola in legno che collega il piano sottostante. Altri locali dell'alloggio sono alla destra, salendo la scala a comune. Il primo vano, indicato in sanatoria come camera, non ha finestra. In detto vano è presente la scala in legno che collega al piano inferiore. Vi è poi un disimpegno (dotato di finestra), un'altra camera (con due finestre) ed un bagno. Tutti con finiture simili già descritte ed in cattivo stato di manutenzione.

Tramite rampa in legno si scende al piano sottostante (piano terra) che ha anche accesso diretto dall'esterno, al numero 55 di via La Marmora. Detti locali, indicati nella pianta come cantine e ripostiglio, sono uno (su via La Marmora) adibito a cucina, e due non visitati dal CTU per la grande quantità di materiale ivi detenuto. Anche in detti locali è cattivo lo stato di manutenzione.

La superficie calpestabile del piano primo è di 53 mq, quella del piano terreno di circa 54.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C. Il tutto è come meglio descritto nella consulenza redatta dall'Ing. Carlo Lardani (CTU), cui si rinvia integralmente per la più completa descrizione, che qui si considera riportata.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio.

L'immobile, al momento della CTU, risulta essere occupato da persone non identificate dal CTU, senza titolo. Dalla documentazione rinvenuta, uno degli esecutati risulta essere residente al civico 55.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare ad uso abitazione, sono site nel Comune di Fucecchio, in via Lamarmora (ovvero La Marmora) n. 55, 57, censita al C.F. del Comune di Fucecchio al Foglio 61, part. 167, sub 202, cat. A/4, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 115 mq, rendita 199,87 €, piani terreno e

primo.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente e la quale si considera qui riportata in ogni sua parte.

Nello specifico, si riporta quanto già indicato dall'Ing. Lardani emerge che ... “ *Il Comune di Fucecchio ha comunicato che l'alloggio non ha certificato di abitabilità/ agibilità*” e che, per quanto inerente la situazione urbanistica, l'immobile ha una conformità in sanatoria (n. 523/PE/2005) e che ... “ *non risultano difformità rispetto a quanto indicato in suddetta attestazione in conformità in sanatoria n. 523/PE/2005, ad eccezione di quanto riferito in precedenza riguardo allo spostamento della cucina al piano terra.* ” Come si evince dalla documentazione in atti, la difformità non potendo essere sanata può essere risolta riportando la cucina al piano primo.

Come specificato nell'integrazione di relazione, l'immobile risulta essere in “*condizioni di degrado (e forse anche di pericolo) dal punto di vista impiantistico ed igienico-sanitario.*”

I vincoli, come riportato in CTU e nelle sue integrazioni, risultano iscritti dal precedente l'esecuzione e pertanto cancellabili a seguito della vendita. Dall'accesso del CTU non è stato possibile conoscere la presenza di un amministratore e di eventuali oneri dovuti.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

Il bene descritto è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: € 26.437,50;

(prezzo di stima relazione peritale: € 53.000,00=)

OFFERTA MINIMA: € 19.830;

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;

AUMENTO MINIMO: €800 (obbligatorio in caso di svolgimento di gara ex art. 573 c.p.c.).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato come meglio specificate di seguito.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 il quinto giorno precedente l’asta**, ovvero entro il 25 SETTEMBRE 2026 personalmente o a mezzo di Avvocato (si noti che anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, l’Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.) **esclusivamente** con modalità telematica ed i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia 32 del 26.2.2015.

Eletto il gestore della vendita telematica nella società “astalegale.net”, sarà possibile accedervi dal sito www.spazioaste.it, (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE) attraverso la funzione “Partecipa” – “crea nuova busta”, seguendo le indicazioni contenute nel “Manuale utente” disponibile all’interno del portale il quale porterà fino alla funzione denominata “INVIA L’OFFERTA”.

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità (carta 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, eventualmente anche un visura camerale non più vecchia di un mese, purché chiaramente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie. In alternativa potrà essere fornita una procura o un atto di nomina che giustifichi i poteri;. Dovranno altresì essere presenti copia del documento di identità (carta di identità) e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia del documento di identità (carta di identità) e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 382/2019 ”, IBAN IT 11 C 08673 02802 0320 0032 3459** 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;**
- 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 (carta di identità) e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

- 8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha sottoscritto digitalmente 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) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta, tra cui si consiglia di produrre il documento allegato alla presente (allegato n. 1 per persona fisica, allegato n. 2 per persona giuridica), secondo la tipologia di offerta prodotta, da inserire sotto la voce "altro" all'interno dei documenti producibili in sede di offerta. Lo stesso, contenente già alcuni dati, può essere compilato a mano scrivendo in stampatello.

Si precisa che ogni documento da allegare per il quale non esiste una specifica voce, quale ad esempio la carta di identità, può essere prodotto allegandolo sotto la voce "altro".

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) ai sensi dell'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).

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.

LA CONFERMA DELLA AVVENUTA E CORRETTA RICEZIONE AVVERRÀ SOLO ED UNICAMENTE ALLA PEC INDICATA ED UTILIZZATA PER L'INVIO, NELLA QUALE VERRANNO ALTRESI' INVIATE LE CREDENZIALI DI ACCESSO.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non ancora attivo);

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.**

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Si ricorda che ai sensi del suddetto DM la qualifica di Presentatore è riconosciuta esclusivamente a

A) offerente diretto;

B) Avvocato munito di procura speciale del soggetto rappresentato;

C) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita. In ogni caso, tra gli allegati dovrà essere sempre presente la carta di identità dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. Presentatore d'offerta e, si ribadisce, in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Si ribadisce che Anche qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato, dovrà essere allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub B) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub C) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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 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 ed esclusa.

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

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

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

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

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

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

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**
 - a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;
- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015;
- **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.

La gara 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 si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente entro cinque minuti dal rilancio precedente; **il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 800**

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.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di 120 giorni (centoventi).

All'esito della vendita, il Professionista delegato, su autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, provvederà alla restituzione delle cauzioni ai partecipanti non risultanti vincitori. Il bonifico di restituzione dovrà obbligatoriamente avvenire sul medesimo conto corrente da cui è pervenuto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto

già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

Con le stesse modalità dovrà versare fondo spese per l'importo che sarà indicato dal Professionista Delegato, anche in esito al conteggio da parte della Agenzia delle Entrate.

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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato:

- a) ai sensi dell'art 490, comma 2 c.p.c. sia sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze (www.tribunale.firenze.giustizia.it) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.. per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- c) ai sensi dell'art 490 comma 3 c.p.c. In via telematica sul quotidiano on line "Newspaper Aste" gestito da Astalegale.net, la quale ne avrà l'onere; in via telematica sul periodico on line "Aste Giudiziarie", in versione nazionale, gestito da Aste Giudiziarie in Linea SpA, la quale ne avrà l'onere.

E' data facoltà al creditore procedente, a propria cura e spese e secondo la disciplina della delega al

Professionista, di pubblicare per una sola volta, per il tramite di Astalegale.net, un estratto dell'avviso di vendita su uno o più seguenti quotidiani: La Nazione, Il Corriere Fiorentino, La Repubblica (ed. Firenze), BAUAG. Si ricorda che la spesa dei giornali cartacei sarà a carico della procedura, in prededuzione, per una sola volta e per la pubblicazione su di un massimo di due quotidiani..

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario, ai fini della liberazione dell'immobile, potrà far riferimento ai dettami di cui all'art. 560 c.p.c..

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

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

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

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato al seguente indirizzo mail: ginevravilli@laborasrl.com

Firenze, 19/06/2026

Il Professionista Delegato



Allegato n. 1

PROSPETTO DI VERIFICA DI OFFERTA PER PERSONA FISICA

• **DATI IDENTIFICATIVI DELLA PROCEDURA**

Tribunale di Firenze – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 382/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Agata Stanga

Professionista Delegato: Dott.ssa Ginevra Villi

DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE e DELL'ASTA

Lotto numero: UNICO

Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo e composta da 3 vani, di cui uno separato da vano scale a comune, oltre disimpegno e w.c. Annessi all'appartamento sono, a piano terra, un locale utilizzato come cucina e n. 3 locali cantina più interni. Censito al C.F. del Comune di Fucecchio al Foglio 61, part. 167, sub 202, in via Lamarmora n. 55 - 57, cat. A/4, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 115 mq, rendita 199,87 €, piani terreno e primo.

Data e ora: 1 OTTOBRE 2026 – ORE 10:00

DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERTA

Prezzo offerto: € _____

Termine per il saldo prezzo (non oltre il 29/01/2027) _____

Importo versato a titolo di cauzione: € _____

Data _____ e orario _____ di esecuzione del bonifico a titolo di cauzione

CRO del bonifico a titolo di cauzione _____

IBAN di provenienza del bonifico _____

DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERENTE PERSONA FISICA

Nome _____ Cognome _____

nato a _____ il _____, residente a (città) _____

in via _____

codice fiscale _____ n. cellulare _____

e indirizzo PEC sul quale ricevere le comunicazioni _____

diritto e quota per la quale si partecipa : Piena proprietà _____ %

Stato civile LIBERO o CONIUGATO in regime di COMUNIONE o SEPARAZIONE dei beni

in caso di più offerenti

(da compilarsi solo se gli offerenti sono più di uno)

Nome _____ Cognome _____

nato a _____ il _____, residente a (città) _____

in via _____

codice fiscale _____ n. cellulare _____

e indirizzo PEC sul quale ricevere le comunicazioni _____

diritto e quota per la quale si partecipa: Piena proprietà _____ %

Stato civile LIBERO o

CONIUGATO in regime di COMUNIONE o SEPARAZIONE dei beni

in caso di più offerenti

Nome _____ Cognome _____

nato a _____ il _____, residente a (città) _____

in via _____

codice fiscale _____ n. cellulare _____

e indirizzo PEC sul quale ricevere le comunicazioni _____

diritto e quota per la quale si partecipa: Piena proprietà _____ %

Stato civile LIBERO o

CONIUGATO in regime di COMUNIONE o SEPARAZIONE dei beni

DATI IDENTIFICATIVI DELL'EVENTUALE PRESENTATORE

SOLO AVVOCATO

Nome _____ Cognome _____

nato a _____ il _____, con ufficio in (città) _____

_____ in via _____

codice fiscale _____ n. cellulare _____ indirizzo PEC

sul quale ricevere le comunicazioni _____

albo di riferimento e n. iscrizione _____

Si ricorda di allegare la procura notarile al presentatore

DATI INERENTI GLI ALLEGATI E LE DICHIARAZIONI DA RILASCIARE

- Copia carta di identità e codice fiscale, validi, di tutti gli offerenti.
- Ricevuta del bonifico bancario per il pagamento della cauzione.
- Ricevuta del versamento di bollo telematico.
- (Eventuale) dichiarazione di voler far ricorso a finanziamento con ipoteca di primo grado sul bene acquistato ex art 585 c.p.c. .
- (Eventuale) dichiarazione di voler usufruire di agevolazioni fiscali.
- (Eventuale) procura notarile all'Avvocato presentatore.

CASI PARTICOLARI

– se offerente **coniugato in comunione dei beni** indicare

- dati anagrafici del coniuge,
- allegare eventuale rifiuto al co-acquisto,
- allegare copia di carta di identità e codice fiscale validi.

– Se **acquistato per minore**

- allegare copia di carta di identità e di codice fiscale, validi, del minore,
- copia di carta di copia di carta di identità e di codice fiscale, validi, del genitore,
- copia dell'autorizzazione del giudice tutelare.

– Se **acquistato per interdetto, inabile o amministrato di sostegno**

- allegare copia di carta di identità e di codice fiscale, validi, del soggetto,
- copia di carta di copia di carta di identità e di codice fiscale, validi, dell'offerente,
- copia dell'autorizzazione del giudice tutelare.

– Se acquistato da **cittadino straniero** allegare

I) per i cittadini comunitari, EFTA ed apolidi con residenza da oltre tre anni,

- eventuale permesso o carta di soggiorno;

II) per cittadini stranieri non soggiornanti in Italia,

- eventuali trattati internazionali o documenti di reciprocità tra i due stati.

Il Sottoscritto si dichiara edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e conscio dello stato di fatto e di diritto in cui si propone all'acquisto del bene in asta; dispensando esplicitamente la Procedura dal produrre certificazioni di conformità, sulle norme di sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Data _____

Firma _____

PROSPETTO DI VERIFICA DI OFFERTA PER PERSONA GIURIDICA

• **DATI IDENTIFICATIVI DELLA PROCEDURA**

Tribunale di Firenze – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 382/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Agata Stanga

Professionista Delegato: Dott.ssa Ginevra Villi

• **DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE e DELL'ASTA**

Lotto numero: UNICO

Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo e composta da 3 vani, di cui uno separato da vano scale a comune, oltre disimpegno e w.c. Annessi all'appartamento sono, a piano terra, un locale utilizzato come cucina e n. 3 locali cantina più interni. Censito al C.F. del Comune di Fucecchio al Foglio 61, part. 167, sub 202, in via Lamarmora n. 55 - 57, cat. A/4, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 115 mq, rendita 199,87 €, piani terreno e primo.

Data e ora: 1 OTTOBRE 2026 – ORE 10:00

• **DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERTA**

Prezzo offerto: € _____

Termine per il saldo prezzo (non oltre il 29/01/2027) _____

Importo versato a titolo di cauzione: € _____

Data _____ e orario _____ di esecuzione del bonifico a titolo di cauzione

CRO del bonifico a titolo di cauzione _____

IBAN di provenienza del bonifico _____

• **DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETA'**

Denominazione _____ con sede in (città) _____

in via _____

numero di codice fiscale _____ numero di partita iva _____

n. cellulare _____

e indirizzo PEC sul quale ricevere le comunicazioni _____

diritto e quota per la quale si partecipa : Piena proprietà _____ %

• DATI IDENTIFICATIVI DEL RAPPRESENTANTE LEGALE

Nome _____ Cognome _____
nato a _____ il _____, residente a (città) _____
in via _____
codice fiscale _____

• DATI IDENTIFICATIVI DELL'EVENTUALE PRESENTATORE

SOLO AVVOCATO

Nome _____ Cognome _____
nato a _____ il _____, con ufficio in (città) _____
_____ in via _____
codice fiscale _____ n. cellulare _____ indirizzo PEC _____
sul quale ricevere le comunicazioni _____
albo di riferimento e n. iscrizione _____
Si ricorda di allegare la procura notarile al presentatore

• DATI INERENTI GLI ALLEGATI E LE DICHIARAZIONI DA RILASCIARE

- Copia carta di identità e codice fiscale, validi, di tutti gli offerenti.
- Ricevuta del bonifico bancario per il pagamento della cauzione.
- Ricevuta del versamento di bollo telematico.
- Certificato Camera di Commercio attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (o Visura o Procura con i medesimi dati).
- (Eventuale) dichiarazione di voler far ricorso a finanziamento con ipoteca di primo grado sul bene acquistato ex art 585 c.p.c. .
- (Eventuale) dichiarazione di voler usufruire di agevolazioni fiscali.
- (Eventuale) procura notarile all'Avvocato presentatore.

Il Sottoscritto si dichiara edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e conscio dello stato di fatto e di diritto in cui si propone all'acquisto del bene in asta; dispensando esplicitamente la Procedura dal produrre certificazioni di conformità, sulle norme di sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Data _____

Firma _____