

TRIBUNALE DI FIRENZE
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari-
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE 406/2017(riunita alla RGE 338/2023).
NUMERO LOTTI: DUE
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Filippo Fontani, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 31/01/2020 modificata in data 13/11/2025 con il provvedimento integrativo di individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex art. 490 cpc, nella procedura esecutiva, 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 società ed Aste Giudiziarie InLinea spa risultano attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica;

LOTTO 1

AVVISA

che il **giorno 02/10/2026 alle ore 9:00** e ss procederà presso il suo studio in Empoli (FI) Via XX Settembre, 7, **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 IMMOBILE

Terratetto a civile abitazione con corte esclusiva in Fucecchio (FI) Via delle Fornaci n. 76 (PT-1). Piano Terreno costituito da: i) Ingresso-Disimpegno ii) Ripostiglio iii) Sottoscala. iv) Cucina v) Soggiorno vi) Corte esclusiva vii) W.C. viii) Ripostiglio ix) Scala interna PT-1. Piano Primo costituito da: i) Disimpegno ii) Camera iii) Camera. iv) Bagno v) Scala interna P1-Soffitta. L'immobile è meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Dott. Vincenzo Bellini (CTU) in data 12/06/2019 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione e miglior comprensione. E' trasferita insieme al diritto di piena proprietà sul bene anche il diritto di proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato senza titolo per avvenuta cessazione di rapporto di locazione (locazione registrata il 6.11.2012 – decorrenza 1/11/2012 – scaduta 31/10/2020); da ritenersi quindi libero da persone e/o cose.

L'aggiudicatario, in ogni caso, potrà avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione presentando apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura

DATI CATASTALI

L'immobile ubicato in Via delle Fornaci, 76 è identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fucecchio al: **Foglio 59, Part. 115, sub. 500** Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 158 mq escluse aree scoperte 147 mq.

CONFINI

Via delle Fornaci, Pozzolini, Bencini, Vivaldi, salvo se altri

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA – CATASTALE E VINCOLI



Costruzione anteriore al 1 settembre 1967. IL CTU ha accertato i seguenti titoli abilitativi: Pratica 29/11: - CIA del 11/02/11 (prot. 000449) – Opere di manutenzione straordinaria alla copertura ed alle facciate di porzione di fabbricato di civile abitazione. - CIA del 05/03/11 (prot. 006994) - Comunicazione fine lavori del 13/07/11 (prot. 0019866). Genio Civile - Denuncia n. 1531 - Denuncia pozzo del 16/08/1994 (prot. 31511).

E' stata accertata la presenza di una tettoia abusiva da ripristinare con un costo stimato di euro 250,00. L'unità immobiliare non presenta difformità catastali

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla parte eseguita per successione *mortis causa* da Gabbanini Ada, apertasi il 22.4.2004; seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità avvenuta in data 13/5/2021 (numero RP 6888 – RG 9815). Alla Gabbanini Ada il bene era pervenuto per effetto della successione testamentaria del padre Gabbanini Ferdinando fu Pietro e successivo atto di divisione ai rogiti Antonietta Zilletti trascritto a Pisa il 14.5.1980 numero RP 4180.

LOTTO 2

AVVISA

che il **giorno 02/10/2026 alle ore 16:00 e ss** 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 IMMOBILE

Porzione di fabbricato a civile abitazione (P.T.) con ingresso da Via delle Fornaci n.c. 114 Fucecchio (FI) con resede esclusivo al cui interno si trovano 1 manufatto a ripostiglio oltre ad una porzione di manufatto a ripostiglio/garage; locale deposito; portico.

Piano terra costituito da: i) Ingresso/Sala pranzo ii) Cucina iii) Disimpegno iv) W.C. v) Camera vi) resede esclusivo vii) ripostiglio viii) porzione di ripostiglio.

L'immobile è meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Dott. Vincenzo Bellini (CTU) in data 12/06/2019 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione e miglior comprensione. E' trasferita insieme al diritto di piena proprietà sul bene anche il diritto di proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore. Da ritenersi, quindi, libero.

L'aggiudicatario, in ogni caso, potrà avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione presentando apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura

DATI CATASTALI

L'immobile ubicato in Via delle Fornaci, 114 è identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fucecchio al:



- **Foglio 59, Part. 129, sub. 500 – unito alla particella F. 59 P. 883.** Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 68 mq escluse aree scoperte 61 mq.
 - **Foglio 59, Part. 129, sub. 501 – unito alla particella F 59 P. 884 sub 1)** Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale Totale 24 mq escluse aree scoperte 61 mq.
 - **Foglio 59, Part. 884 sub. 2** Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 26 mq escluse aree scoperte 61 mq.
- Confini: Guidi Carla; Soldaini Carlo; Gabbanini Pietro; salvo se altri.

Per i terreni:

Identificati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al:

- **Foglio 59 Part. 1465** qualità seminativo- arborato, superficie Catastale 60 mq.
Confini Comune di Fucecchio salvo se altri. Terreno agricolo: incolto di circa 0,0060 Ha di superficie. Il tutto in mediocre stato. Superficie totale = 60,00 mq Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato
- **Foglio 59 part. 1467** qualità seminativo- arborato, superficie Catastale 40 mq. Confini Comune di Fucecchio salvo se altri.
Terreno agricolo: incolto di circa 0,0040 Ha di superficie. Il tutto in mediocre stato. Superficie totale = 40,00 mq, Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato.
- **Foglio 59 part. 888** qualità seminativo – arborato; superficie catastale 15 mq. Confini: via delle Fornaci, Soldaini Carlo, Guidi Carla; Gabbanini Pietro salvo se altri.
Resede con porzione ad uso condominiale la restante di distacco stradale di circa 15 mq di superficie, con porzione condominiale chiusa da muretto con inferriate e cancelletto in ferro. Il tutto in buono stato. Superficie totale = 15,00 mq.
Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona residenziale "B1" – Tessuto Urbano Consolidato ad eccezione di porzione interessata da Zona "F1.1" – Assetti Infrastrutturali – Sedi Stradali-

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA – CATASTALE E VINCOLI

Le costruzioni che compongono il lotto risalgono ad un periodo anteriore al 1 settembre 1967. E' stata accertata per l'unità immobiliare Fgl 59 Part. 129 Sub. Sub. 500 unito alla Part. 883 la presenza di una porzione di tettoia abusiva, con obbligo di ripristino (se spontaneo privo di sanzioni) con una spesa di circa 300,00 euro.

Per l'unità immobiliare Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) il CTU ha rilevato l'assenza della licenza a costruire per una finestra oggi tamponata. Tale opere è da regolarizzarsi mediante "Accertamento di Conformità in sanatoria", che, ove ammesso, potrà comportare sanzioni (da 1.000,00 a 5.164,00 euro); altrimenti si dovrà procedere con il ripristino (se spontaneo privo di sanzioni). In caso di accertamento di conformità, oltre alla sanzione, è stato stimato un costo del professionista di circa 750,00 Euro; in caso di ripristino la spesa stimata è di circa 400,00 euro.

Per l'unità immobiliare Fgl 59 Part. 884 Sub. 2 è stata accertata la presenza della restante porzione di tettoia abusiva. Condizioni e spese di ripristino già menzionate e computate al punto precedente; (se spontaneo privo di sanzioni con una spesa di circa 300,00 euro).

L'unità immobiliare Foglio 59, Part. 129, sub. 500 – unito alla particella 883 non presenta difformità catastali;

L'unità immobiliare Fgl 59 Part. Sub. 501 unito al 884 Sub. 1) risulta carente di voltura e presenta una finestra che oggi non esiste più. Da regolarizzarsi mediante: - Voltura con una



stima di un costo incluso spese di circa 220,00 Euro. - DOCFA, con una stima di costo previsto di circa 500,00 Euro.

L'unità immobiliare Fgl 59 Part. 884 Sub. 2) risulta carente di voltura. Da regolarizzarsi mediante il costo computato nel punto che precede.

L'unità immobiliare Fgl 59 Part. 888 (Catasto Terreni: resede con porzione di distacco stradale) è stata accertata da regolarizzarsi mediante tipo mappale con passaggio ad area Urbana più successivo Docfa con una spesa stimata di euro 800,00.

PROVENIENZA

I beni contraddistinti dai seguenti riferimenti catastali: **CF 59 P 129 Sub 501 graffato F. 59 P 884 sub 1) e F 59 P.884 sub 2).**

Per la quota indivisa di ½ di piena proprietà sono stati acquistati dalla debitrice eseguita, insieme al marito in comunione legale dei beni, da Gabbanini Mauro, nell'anno 2001 (ATTO Notaio Donnini del 1.10.2001 trascritto il 24.10.01 RP 10653). Gabbanini Mauro li ebbe a ricevere per successione mortis causa di Gabbanini Giovanni apertasi il 17.12.1998; successione seguita da trascrizione di accettazione espressa di eredità del 18.1.2007 (RP 780 del 18.1.2007 atto Notaio Ruta). A Gabbanini Giovanni i medesimi beni erano pervenuti, in comunione ereditaria con Gabbabini Ada, per successione mortis causa di Gabbanini Ferdinando, seguita da atto di divisione (atto Notaio Michelangeli del 18.4.1980 RP 5360).

La restante quota di ½ di piena proprietà è pervenuta al debitore eseguito mortis causa dal padre previa rinuncia all'eredità della madre. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 13/5/2021 (numero particolare 6887).

I beni contraddistinti con i seguenti riferimenti catastali: C.F. **Foglio 59, Part. 129, sub. 500 – unito alla particella F. 59 P. 883**; C.T. **Foglio 59 Part. 1465**; - **Foglio 59 part. 1467** pervennero alla parte eseguita per successione *mortis causa* da Gabbanini Ada, apertasi il 22.4.2004; seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità avvenuta in data 13/5/2021 (numero RP 6888 – RG 9815). Alla Gabbanini Ada i beni erano pervenuti per effetto della successione testamentaria del padre Gabbanini Ferdinando fu Pietro e successivo atto di divisione ai rogiti Antonietta Zilletti trascritto a Pisa il 14.5.1980 numero RP 4180.

Il bene contraddistinto con il seguente riferimento catastale C.T. **Foglio 59 part. 888** per la quota di ½ di piena proprietà, pervenne alla parte eseguita per successione mortis causa di Gabbanini Ada apertasi il 22.4.2004 (di cui si è già scritto); successione seguita, da trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 13/5/2021 (numero RP 6888 – RG 9815); per la restante quota di ½ di piena proprietà pervenne al debitore eseguito per atto di compravendita del 21.7.2011 da Gabbanini Giulio (atto trascritto il 4.8.2011 nn 14738/9414); a costui il bene per la quota di ½ di piena proprietà pervenne per successione in morte di Gabbanini Mauro avvenuta il 5/6/2011. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 4/8/2011 (nn 14739/9415). A Gabbanini Mauro il bene, per la quota di ½ di piena proprietà era pervenuto per successione in morte di Gabbanini Giovanni, avvenuta il 17/12/1998. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 18.1.2007 (nn 1246/780).

PARTI COMUNI AI LOTTI

E' trasferita insieme al diritto di piena proprietà sui beni anche il diritto di proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni come meglio indicate nella perizia cui si rinvia (pagg.12 e 13).

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE DAL TRIBUNALE

Alcuni beni del compendio immobiliare sono incisi dalla trascrizione dell'atto di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) come da ispezione ipotecaria allegata ed elaborato peritale cui si rinvia. Trascrizione N.RP 965/2017. Tale trascrizione è da ritenersi non afflittiva in quanto, in base all'atto Notaio Ruta di Fucecchio (repertorio 137.135 del 18.1.2017), la



destinazione dei beni immobili ha esaurito i propri effetti posto, tra l'altro, che la Società a favore di cui tale destinazione venne disposta in data 13.4.2017 è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Firenze che, nel contempo, ebbe ad emettere decreto di risoluzione del concordato preventivo a cui era stata prima ammessa (r.f. 58/2017 Tribunale di Firenze).

Il Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 cpc non possiede la competenza funzionale ad emettere il provvedimento di cancellazione della trascrizione sopra richiamata nonché di quella del decreto di ammissione al concordato preventivo (RP 1521 del 10.2.2017); benché quest'ultimo sia stato risolto con la dichiarazione del fallimento della società. La cancellazione di tali formalità, non afflittive, rimarrà a carico degli aggiudicatari.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNO

Prezzo Base non inferiore ad **Euro 102.428,40**

Offerta minima di acquisto ricevibile, pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$: **Euro 76.821,30**

Rilancio minimo in caso di gara non inferiore a : **Euro 3.075,00**

LOTTO DUE

Prezzo Base non inferiore ad **Euro. 75.929,40**

Offerta minima di acquisto ricevibile, pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$: **Euro 56.947,05**

Rilancio minimo in caso di gara non inferiore a : **Euro 2.280,00**

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta al regime fiscale naturale di esenzione Iva.

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, come da provvedimento di delega, entro e non oltre il **giorno precedente l'asta ovvero entro il 01/10/2026**, personalmente o a mezzo di Avvocato (in tale ultimo caso è necessaria la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e l'avvocato sarà necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579/3 cpc.) **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

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.; 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 i)**;



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**, che dovrà essere versata, **in via prudenziale, almeno CINQUE GIORNI prima della data dell'asta**, sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 406/2017"**, con **codice IBAN IT17Z086733783000000362987** ; dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione" senza altre indicazioni;

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, con firma autenticata, del coniuge e relativa al c.d. rifiuto del coacquisto 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 minorenni, 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;

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 - 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.

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).

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. Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" "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 ad ogni tentativo di vendita.

Tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre **presente la carta d'identità** dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta; 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.

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) sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina.**

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 previsti.

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** 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 all'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.**

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 procederà 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 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 5 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 si debba procedere 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 avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi avrà 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 anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.; 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 o altro diverso inferiore termine indicato nell'offerta di acquisto, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione" sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta di acquisto 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, così come sarà comunicata dal Professionista Delegato, 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) almeno 60 giorni liberi prima della data dell'esperimento di vendita sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.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) almeno 60 giorni liberi prima della data fissata per l'esperimento di vendita nel PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- c) almeno 45 giorni liberi prima della data fissata per l'esperimento di vendita:
 - a cura di AstaLegale.net spa sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da AstaLegale.Net spa per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;
 - a cura di Aste Giudiziarie InLinea spa sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale, in versione digitale.

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.

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, e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nella pagina dedicata all'immobile.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio dello scrivente Professionista Delegato dalle ore 15:00 alle ore 19:00 al recapito telefonico 0571526361 o preferibilmente a mezzo posta elettronica all'indirizzo e-mail: studiolegalefontani@gmail.com.
Empoli lì 15/06/2026

Il Professionista Delegato
(avv. Filippo Fontani)

