

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva 119/2023 RGE

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata STANGA

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

(asta telematica – QUARTO TENTATIVO)

Professionista delegato: dott. Paolo Cianetti

Procedura soggetta al d.lgs n. 149/2022 (c.d. “rito Cartabia”)

Il sottoscritto Dott. Paolo Cianetti, in qualità di Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza dell'8/5/2025 nella procedura esecutiva in epigrafe a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere uno dei soggetti gestori delle vendite telematiche, iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **22 ottobre 2026 alle ore 15,30 per il lotto 1 e alle ore 16,00 per il lotto 2, 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, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA

dei beni immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni avverrà nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e 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., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza in atti redatta dal Geom. Tua Marco (CTU) in data 24/01/2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento sito nel comune di Londa (FI), località Bucigna SNC, situato al piano 1° ed ultimo, di mq. 66,00 circa (sup. lorda); si presenta al grezzo con lavorazioni da completare. Mancano impianti elettrici, riscaldamento, scarichi, sanitari. L'appartamento è composto da vano cucina soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e resede esclusivo di circa 145,00 mq. Si accede attraverso percorso pedonale comune ai Sub 2-3-4 e scala condominiale dal nc. 97 di Via Bucigna Nuova.

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito nel comune di Londa (FI), località Bucigna SNC, situato al piano seminterrato, di mq 128 circa (sup.lorda), si presenta al grezzo con lavorazioni da completare. Mancano impianti elettrici, riscaldamento, scarichi, sanitari. L'accesso esclusivo da resede su Via Bucigna. L'appartamento è composto da vano cucina, sala pranzo, disimpegno, camera, bagno e ripostigli, un locale di sbratto e resede esclusivo invaso da vegetazione.

Entrambi gli immobili non sono dotati di abitabilità e risultano liberi.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione dell'immobile posto in vendita, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (055/2340830).

DATI CATASTALI**LOTTO 1**

Appartamento al piano primo e resede esclusivo, individuata nel NCEU del Comune di Londa al foglio n. 48, particella n. 42, sub. n. 3, Categoria A3, Rendita € 258,23, 4 vani, superficie catastale totale 74 m², totale escluse le aree scoperte 66,00 mq. L'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo FI 1993/ 048150 attualmente in atti.

Le parti comuni, in specie ingresso e scale, trovano rappresentazione a partita speciale A e sono graficamente rappresentate nell'Elaborato Planimetrico per la lettura dei subalterni protocollo n. FI0328066 09/12/2011 dalla p.lla 42 , sub.6, (BCNC) Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 - 3 - 4 .

LOTTO 2

Appartamento al piano Seminterrato, resede esclusivo con annesso locale di sbratto, individuata nel NCEU del Comune di Londa al foglio n. 48, particella n. 42, sub. n. 5, Categoria A3, Rendita € 322,79, 5 vani, superficie catastale totale 146 m², totale escluse le aree scoperte 128,0 mq. L'unità è geometricamente rappresentata nella planimetria catastale protocollo FI 1993/ 048152 attualmente in atti.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta della perizia del CTU Geom. Tua Marco, cui si rinvia integralmente e della quale, tra l'altro, si evidenzia quanto segue:

"I beni in oggetto ricadono in Zona urbanistica nel R.U.. del D.C.C. del 2005 - Zona E , Siti e Manufatti di rilevanza ambientale – storico culturale, Centri Minori e insediamenti sparsi ; Scheda n. 246 / 1998 - UTOE Londa .

- Esistenza di Vincoli di tutela ex D.Lgs 42/2004, l'area e l'immobile non risulta vincolata ai sensi del II° titolo vincolo paesaggistico (Codice dei beni culturali e del Paesaggio) . [...]

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967. e risale a prima del 1927, non è dotato di Abitabilità.

Che successivamente al 1 settembre 1967, il fabbricato si presentava come unica u.i. e che non ha subito modifiche e/o cambiamenti per i quali fosse richiesto Licenze/ o concessioni edilizie o di altre autorizzazione, eccetto che per il Frazionamento e cambio di destinazione in 5 unità immobiliari con Richiesta e rilascio di Permesso a Costruire n. 17/92 del 25.06.1992 , e che successivamente per Completamento Lavori e rifacimento tetto è stata depositata DIA n. 70 del 21.08.2003 prot. 6414 rif , per opere a completamento DIA 64/06 del 21.07.2006 prot. 5974, a Variante.c.o DIA n. 55 del 11.10.2008 prot. 7623 per prolungamento pianerottolo e nuovo accesso al piano terra ; DIA n.04 del 22.01.2011 prot. 562 ampliamento di pianerottolo terrazza per accesso al piano terra, e Variante DIA n. 39 del 26.07.2011 per la realizzazione di Terrazze esterne, il Comune di Londa comunicava con R.A. del 08.08.2011 prot.6373 l'interruzione dei lavori per intervento non ammissibile, la Proprietà presentava Integrazioni prot. 792 del 27.09.2011 a cui poi non è stato fatto seguito comunicazione da parte del Comune, le raccomandate erano ritornate indietro.

Pertanto le due unità immobiliari Appartamento Lotto 1 e Lotto 2 non sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi che avrebbero richiesto, SCIA o CILA o PC.

Per il confronto tra il rilievo grafico dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo catastale si rimanda all'allegato grafico n.6 .

Le unità immobiliari sono state quindi verificate con gli elaborati progettuali di cui ai sopra elencati titoli edilizi e UTE, risultano alcune differenze:

Lotto 1) – Modeste Traslazioni tramezzi interni del vano Bagno e disimpegno, anche se al grezzo.

- Posizione porta Bagno

Lotto 2) da verificare in quanto opere da completare.

- Dissesti localizzati strutture.

Allo stato attuale gli atti depositati sono tutti susseguenti non presentando mai la fine lavori, per non completamento, come prevedeva la L.R. 1 del 2005 e la succ. L.R. 64/2014 .

Confrontandomi con l'ufficio tecnico del Comune di Londa, per completare i lavori si dovrà presentare un Accertamento di conformità o quanto previsto dal DPR 380.01 e s.m.i.

In questo momento in cui viene redatta la perizia si rende difficile definire un percorso di conformità edilizia, in quanto sono state apportate delle modifiche al DPR 380/01 ed ai vari art. con la Legge 105/2024 Salva casa, che definiscono le tipologie di sanatorie art. 36-bis; 34-ter e altri, per i quali non sono stati ancora recepiti dalle Regioni le casistiche calcoli sanzioni e quindi i relativi modelli. [...] è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Gli appartamenti ante 67, non sono dotati di Licenza edilizia e Abitabilità le cui differenze rientrano nella recente modifica Comma 4 art. 34-ter DPR 380/01 con legge 105/2024 Salva casa.

Per le altre opere in difformità riscontrate si potrà fare ricorso all'art. 40 L.47/ 85, o mediante Accertamento di conformità ; si evidenzia però che a questo si aggiunge il fatto che il Comune di Londa ha in corso di approvazione il nuovo strumento urbanistico (Piano strutturale) che potrebbe limitare di qui a qualche mese quanto detto sopra.

Si quantificano quindi i costi presunti ed indicativi per la eventuale regolarizzazione.... Totale

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

regolarizzazione edilizia € 3.650,00.

... Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio Prov. Firenze, per Appartamento **SUB 3** FI 1993/ 048150 , e **SUB. 5** FI 1993/ 048152 .

Si ritiene, tuttavia, attesa la disposizione del comma 2-ter all'art. 34/bis del D.P. R.380/2001 e Legge 105/2024 salva casa che fissa dal 2-6% la tolleranza sulle misure (non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali) .”.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come meglio indicato nella consulenza estimativa in atti sopraindicata gli immobili di cui al lotto 1 e 2 non sono attualmente soggetti ad oneri di natura condominiale. Per quanto riguarda altri vincoli, il CTU riferisce quanto segue: “*altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...): non rilevate al sopralluogo, eccetto quelle contenute nell'atto di provenienza del Notaio Cirri del 1991 nelle dichiarazioni, e quelle limitazioni che si generano con le parti a comune dopo la vendita dei due lotti rispetto alle altre tre u.i, e allaccio Acqua. - Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità: vedi destinazione Regolamento Urbanistico vigente.*”.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

Il **PREZZO BASE D'ASTA** è non inferiore ad **Euro 19.227,00**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di un quarto e cioè ad Euro **14.420,25**.

CAUZIONE di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Il **PREZZO BASE D'ASTA** è non inferiore ad **Euro 32.538,00**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di un quarto e cioè ad Euro **24.403,50**.

CAUZIONE di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Le vendite sono soggette ad imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

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 giorno 21 ottobre 2026** personalmente o a mezzo di Presentatore (purché sia anche offerente diretto) o di Avvocato.

In caso di presentatore diverso dall'offerente alla domanda di partecipazione dovrà sempre essere allegato documento di identità in corso di validità, oltre che del presentatore, anche dell'offerente. Il **presentatore, ove diverso dall'offerente**, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. L'offerente dovrà rilasciare **procura notarile a favore del presentatore**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, che dovrà essere allegata all'offerta stessa.

Si precisa che, come disposto nell'ordinanza 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.**

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

Anche in caso di **offerta presentata da un Avvocato** dovrà essere rilasciata procura notarile a favore del presentatore, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, con le seguenti indicazioni:

- 1) In caso di offerta presentata da un Avvocato per conto dell'offerente la procura dovrà essere allegata all'offerta;
- 2) In caso di offerta presentata da un Avvocato per persona da nominare ex art. 579 ult.co. C.p.C. la procura dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina, con le stesse modalità e nello stesso termine.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

L'offerta dovrà essere presentata 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., 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 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.

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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 della visura o del certificato rilasciati dalla Camera di Commercio in data non anteriore a trenta giorni antecedenti la presentazione dell'offerta, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché copia delle eventuali delibere societarie autorizzative riportate nel libro sociale, 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 se diverso dall'offerente (munito di procura notarile);

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 "ESEC. IMM. 119/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE" – IBAN IT78X0867337830000000924636"** 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 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 dello stato civile dell'offerente.**

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente. Al termine della procedura di compilazione e firma l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file, e deve essere trasmessa tramite una casella pec (art.12, co.5 DM 32/2015) all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si precisa che il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/2015 non è allo stato operativo.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna e quella di acquisizione da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il giorno 22 ottobre 2026 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 da uno 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 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 pari:

- per il LOTTO 1 ad Euro 600,00

- per il LOTTO 2 ad Euro 1.000,00

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 adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto con rilancio minimo

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., 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.

Avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il Custode inizierà, ovvero continuerà, le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

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 (o nel termine inferiore indicato nell'offerta, in caso di aggiudicazione in assenza di gara) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **“ESEC. IMM. 119/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE” – IBAN IT78X086733783000000924636**. Il termine di versamento del saldo prezzo non è comunque soggetto a sospensione feriale.

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.

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.

Nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, oltre alle ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. (qualora nel nuovo successivo incanto “il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza”).

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali, ecc., iva se dovuta, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese vive e generali), mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico della procedura.

Si avverte che l'aggiudicatario, quando provvederà ad eseguire i pagamenti a saldo o a fornirne prova, dovrà dare le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CASO DI OCCUPAZIONE

Il custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e con spese a carico della Procedura, secondo le modalità di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 (c.d. "Riforma Cartabia"), e dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197.

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) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma, pubblicazione per via telematica sul giornale a rilevanza locale “Newspaper Aste” edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale; nonché pubblicazione sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” Edizione nazionale, in versione digitale, edito dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, sito ufficiale del Tribunale di Firenze (www.tribunale.firenze.giustizia.it), sul sito www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito

Dott. Paolo Cianetti

Via dei Cappuccini 71C - Empoli
tel. 0571710090
paolo@studiocianetti.it

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.;

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis C.p.C.

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 IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, esclusivamente **tramite la funzione "prenota visita immobile"** all'interno dell'annuncio della vendita sul sito Ministeriale del Portale Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dal sito www.astalegale.net o www.Isveg.it.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato dott. Paolo Cianetti con studio in Empoli via dei Cappuccini 71/C al recapito telefonico 0571710090.

Firenze, 8 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Cianetti