

Tribunale Ordinario di Firenze
Sezione V Civile- Concorsuale
Giudice Dott. Cristian Soscia

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

Il sottoscritto Vincenzo Gunnella Notaio in Firenze, professionista delegato, visto l'art. 108, L.F. e ai sensi dell'art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice della V sezione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al procedimento R.G. **16952/2000**, a norma dell'articolo 490 c.p.c. con ordinanza del 6 marzo 2026 considerato che la Società Notartel S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **2 dicembre 2026** alle ore **12:00 (Lotto 1)** e alle ore **12:30 (Lotto 2)**, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un due lotti, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) i beni saranno posti in vendita al prezzo base pari a:

Lotto 1: Euro 640.000,00 (seicentoquarantamila virgola zero zero);

Lotto 2: Euro 82.800,00 (ottantaduemilaottocento virgola zero zero);

c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di 1/4) è quantificata in:

Lotto 1: Euro 480.000,00 (quattrocentoottantamila virgola zero zero);

Lotto 2: Euro 62.100,00 (sessantaduemilacento virgola zero zero);

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 5.000,00** (cinquemila virgola zero zero) **per entrambi i lotti**;

e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente la vendita**, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica attraverso il portale <https://astepubbliche.notariato.it> utilizzando il link "fai un'offerta" e seguendo le "istruzioni rilasciate dal Ministero" presenti ed in seguito meglio descritte.

Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 comma 3, c.p.c. . In tal caso la procura andrà depositata insieme alla dichiarazione di nomina, ove effettuata.

Le "istruzioni rilasciate dal Ministero" per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta telematica_PVP_23112018.pdf.

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

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download e tramite PEC. L'offerta, dopo essere stata scaricata **non deve essere aperta né modificato il nome del file** (ad es. offerta_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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

L'offerta (intesa come file zip del download) si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

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

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

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

La richiesta dello spettatore deve essere inviata attraverso una mail alla PEC del delegato allegando documento d'identità, entro 7 gg dal termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate dal Gestore le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

f) Le offerte dovranno contenere:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del professionista delegato;
- data e ora fissata per la vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

- termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);
- data, orario e numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione non al di sotto del dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena intestato al giudizio R.G 16952/2000, IBAN IT 09A0103002800000008874620 entro cinque giorni prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

g) Allegati all'offerta

All'offerta telematica dovrà essere allegata (utilizzando le apposite funzioni) la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché il documento di identità del rappresentante;
- in caso di offerta presentata dall'avvocato quale presentatore, procura notarile con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, e documento d'identità in corso di validità del presentatore;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno,
- se l'offerta è formulata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;
- richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

h) Versamento Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

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

l) Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it>.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale <https://astepubbliche.notariato.it>

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale, il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite email) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi **tre (3) minuti** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:
- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo avendo utilizzato l'apposita funzione presente nel citato form;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima (data PEC invio offerta al Ministero).

E' possibile contattare il gestore della vendita telematica Notartel S.p.a. per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica (Help desk 06/36.769.500).

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

L) Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura. Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

m) **Ai sensi dell'art. 560 c.p.c.** (versione antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11/2/2019 n. 12) l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo: in tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, e le spese di liberazione dell'immobile resteranno a carico della procedura.

n) il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., con i proporzionali diritti alle parti comuni per legge, titolo, consuetudine e destinazione, il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

In relazione al Lotto 1 del presente avviso (corrispondente ai Lotti 1-2-3-4-5 della perizia redatta dal Geom. Claudio Bagnoli in data 22.09.2025) il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 746 del 2 febbraio 1985;

Variante n. 993, pratica 949 del 18 agosto 1988;

Concessione edilizia a sanatoria n. 1208, pratica n. 3561 del 26 novembre 1992;

Concessione edilizia n. 1222 del 23 gennaio 1993 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla concessione 746/85 e variante 993/88.

Con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28 dicembre 1984, autenticato dal Notaio Piccinini, i proprietari dell'epoca si erano obbligati a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia; a cedere gratuitamente al Comune di Pelago le aree di parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria; a garantire dette opere con polizza fideiussoria.

Si precisa nella perizia che le opere non sono state ultimate e che la concessione edilizia è attualmente scaduta per cui occorrerà chiedere una nuova concessione; si precisa che,

comunque, non c'è corrispondenza tra lo stato legittimato e lo stato di fatto che richiede la necessità di diverse pratiche di sanatoria per i vari immobili che compongono detto Lotto 1, per i cui costi si rinvia integralmente alla perizia.

Alla luce di tutto ciò il tecnico dichiara che i beni non risultano urbanisticamente conformi mentre per la conformità catastale si dichiara che sussiste solo per il locale commerciale.

In relazione al Lotto 2 del presente avviso (corrispondente al Lotto 6 della perizia redatta dal Geom. Claudio Bagnoli) il CTU dichiara che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente il 1942 e che, risultando tuttora censito al catasto Terreni, sarà necessario censirlo al catasto fabbricati nel rispetto della legge e delle circolari dell'Agenzia del territorio. Anche per tali oneri a carico dell'aggiudicatario si rinvia integralmente alla perizia depositata agli atti.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

o) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

p) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Per prenotare la visita si accede al sito <https://pvp.giustizia.it>, ove 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 (377/3131585).

q) 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.

r) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite nel provvedimento di delega, ossia:

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

- 2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., con i relativi allegati, sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it.

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

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Piena proprietà di complesso immobiliare costituito da un fabbricato disposto su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato posto in Comune di Pelago, località Palaie, via Pino Arpioni s.n.c., composto da una unità immobiliare ad uso autorimessa, una unità immobiliare ad uso negozio, e tre unità immobiliari ad uso civile abitazione.

Situazione catastale

Catasto Fabbricati foglio 23, particella 368, subalterni:

2, categoria C/6, classe 5[^], metri quadrati 200, rendita euro 1.022,58;

3, categoria C/1, classe 8[^], metri quadrati 245, rendita euro 8.072,74;

- 7, categoria F/3;

- 8, categoria F/3;

- 9, categoria F/3;

Stato di occupazione: libero (i subalterni 7 e 9 sono nella disponibilità del fallimento mentre gli altri locali sono attualmente occupati da debitore e famiglia e quindi da intendersi giuridicamente liberi).

Regime fiscale: imposta di registro.

LOTTO 2

Piena proprietà di porzione di fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso immobiliare in Comune di Pelago, località Casalta, Strada Vicinale di Casalta n. 66, disposto ai piani seminterrato, terreno e primo, con annesse aree rurali ad uso resede.

Situazione catastale

Catasto Terreni nel foglio 45, particelle:

128, fabbricato rurale, superficie metri quadrati 160;

- 34, area rurale, superficie metri quadrati 750;

- 123, area rurale, superficie metri quadrati 55;

- 124, area rurale, superficie metri quadrati 65;

Stato di occupazione: libero.

Regime fiscale: imposta di registro.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Firenze, li 20 LUGLIO 2026

Il professionista delegato Vincenzo Gonnella

