

Dott. Paolo Cianetti

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

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva 22/2023 RGE

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Agata STANGA

Professionista delegato dott. Paolo CIANETTI

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

(asta telematica)

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 del 01/01/2025 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 **3 dicembre 2026 alle ore 16,00**, 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

del bene immobile di seguito descritto alle condizioni sotto riportate

BENE OGGETTO DELLA VENDITA

La vendita del bene 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 dall'Arch. Tesi Emanuela (CTU) in data 21/08/2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di ampio appartamento per civile abitazione posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di remota costruzione. L'immobile è ubicato nel Comune di Impruneta (FI), in via Leopoldo Vanni, n. 13 a cui si accede tramite un resede pavimentato a comune che conduce al portone e vano scala condominiale. Il fabbricato è privo di ascensore.

L'appartamento si articola in quattro vani, due bagni oltre accessori. Entrando si trova l'ingresso con un balcone prospiciente la facciata principale, sul lato destro due vani attualmente adibiti a cucina- soggiorno e camera oltre ad un servizio igienico sopraelevato accessibile da una scaletta interna.

Dott. Paolo Cianetti

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

Sul lato sinistro dell'ingresso troviamo un corridoio, una camera, un altro vano adibito (impropriamente) a cucina-soggiorno ed un bagno finestrato. L'appartamento è accessoriato di un locale abbaino accessibile da una rampa di scala interna, da un locale tecnico posto al piano ammezzato tra il primo e secondo e da un piccolo ripostiglio al piano terra che accoglie l'antico forno. Sono presenti mobilio e suppellettili. La superficie netta calpestabile è di circa 104 mq.

È presente un resede a comune di 25 mq.

Si fa presente che il debito per eventuali spese condominiali, qualora presenti, resterà a carico dell'acquirente ex art.63, comma 2, disp. att. c.c..

Alla data dell'ultimo accesso del Custode l'immobile risultava libero.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta al Foglio di mappa 42, particella 290, subalterno 4, rendita 402,84 euro, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq e 125 mq escluse le aree scoperte.

Il resede a comune è identificato al Catasto terreni Foglio di mappa 42, particella 569, ente urbano, 25 mq.

Si precisa che l'immobile riportato in NCT al Foglio 42, particella 569, risulta precedentemente riportato in NCT al Foglio 42, particella 290.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU Arch. Tesi Emanuela sopracitata, cui si rinvia integralmente, nella quale, tra l'altro, si evidenzia che *“per quanto è stato possibile accertare il fabbricato non risulta essere gestito da un'amministrazione di condominio.*

Il Proprietario/Condomino Sig.(...), delle unità immobiliari poste nel medesimo fabbricato, riferisce verbalmente alla sottoscritta che esistono delle tabelle millesimali redatte a seguito della sentenza emessa dal Giudice in ambito di un contenzioso civile sul Tribunale di Firenze. Tali tabelle non risultano, allo stato, nella disponibilità dello stesso dichiarante.

Quanto riferito trova riscontro nella descrizione riportata nell'atto di acquisto Notaio (...) del 14/04/2003 rep.36226 n.6937 registrato a Firenze il 14/04/2003 n.1118 – serie 1T del bene immobile da parte degli Esecutari il cui stralcio si riporta testualmente “(...)saranno a carico della parte venditrice tutte le spese e gli oneri relativi alla causa pendente davanti al Tribunale di Firenze con i signori (...) e avente per oggetto vertenze di natura condominiale e altresì saranno a carico della parte venditrice le spese per la redazione delle tabelle millesimali”.

*L'appartamento è **gravato da servitù tecnica di passo** per accesso al tetto come risulta indicato nel sopramenzionato atto notarile.*

Inoltre, nel medesimo atto, per quanto alle altre pattuizioni sui beni comuni si rimanda al precedente rogito di compravendita Notaio (...) del 14/06/1984 rep.48713 trascritto a Firenze il 12/07/1984 al n.14703 tra le Parti (...) (acquirente) e (...) (venditrice). Pertanto la sottoscritta ne ha preso visione del contenuto di cui si riporta testualmente la parte d'interesse del resede frontale ed androne d'ingresso

*“(...) con la presente vendita è trasferita la comproprietà di tipo condominiale del **resede antistante***

al fabbricato comune alle unità abitative del primo e secondo piano ed al fondo ubicato al piano terreno sinistro e distinto al n.c.15 della via Vanni. Tale resede (...) è rappresentato al N.C.T. el F.42, p.__(ex 290/b) il cui nuovo numero sarà assegnato. I venditori si obbligano a provvedere, prima della consegna dell'immobile, a chiudere in muratura l'apertura attualmente esistente tra l'androne d'ingresso del fabbricato e il contiguo fondo a destra di chi entra di loro residua proprietà, escludendo quindi ogni servitù di passo sull'androne a favore del fondo stesso" – "(adde I/7)la presente clausola, peraltro diverrà efficace nel momento in cui la proprietà del fondo andrà ad appartenere a persona diversa dal proprietario di uno dei quartieri rispettivamente al piano primo e al piano secondo".

Il fabbricato che accoglie i beni immobili eseguiti, sulla base del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/05/2023 a seguito di istanza della sottoscritta risulta interessato dalla seguente disciplina:

- Piano Strutturale del 2008_ artt.16 e 34 Sistema territoriale della Collina Metropolitana_ artt.18 e 36 subsistema di Mezzomonte_ artt.23 e 45 Sistema Funzionale Urbano _ art.50 UTOE 5 "IMPRUNETTA"

- Che in base al Piano Strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 28.04.2022 , le cui misure di salvaguardia art.70 della Disciplina di Piano sono entrate in vigore ai sensi degli artt.92 e 103 della L.R.65/2014, la suddetta area risulta interessata dalla seguente disciplina: art.39 Territorio urbanizzato _ art.66 UTOE Crinali del Chianti

- In base al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C.n.61 del 19.07.2012 e con delibera C.C. n.81 del 28.10.2013 la suddetta area risulta classificata "Tessuti storici" art.30 N.T.A. di matrice urbana a prevalenza residenziale e risulta interessata dall'art.17 delle N.T.A. "Invarianti strutturali"- risorse storico-culturali edifici esistenti al 1942.

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale è stato costruito in data anteriore al 1967.

Le opere successivamente eseguite sono state autorizzate con i seguenti Titoli Edilizi:

- ☐ *Concessione edilizia n.4081 del 09/05/1985 rilasciata a (...)*
- ☐ *Art.26 ex L.47/85 pratica n.542 del 12/07/1989 a nome (...)*
- ☐ *Denuncia di Inizio Attività n.301/03 protocollo n.13071 del 29/05/2003 a nome (...)*
- ☐ *Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n.303/04 protocollo n.18090 del 19/07/2004 a nome (...).*

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta e l'ultimo Titolo edilizio legittimante lo stato dei luoghi, sono emerse parziali difformità edilizie interne, che si descrivono in via sintetica in:

- mancata realizzazione dei tramezzi del cucinotto*
- modifica della posizione della porta di un servizio igienico*
- realizzazione di una nicchia su parete portante*
- realizzazione di un punto cottura in vano adibito a camera*
- realizzazione di porta nel disimpegno zona notte*
- esecuzione di un caminetto in muratura*

In buona sostanza l'appartamento è stato adattato in due unità abitative. Di seguito si graficizzano le difformità menzionate.(...)

Al fine di valutare la messa in conformità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio è stata accuratamente esaminata tutta la specifica normativa vigente ed avuto un confronto con l'Ufficio

Dott. Paolo Cianetti

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

Edilizia comunale in data 14/07/2023.

Le opere difformi, nel loro insieme, allo stato normativo vigente non risultano sanabili .

Pertanto , al fine di rendere conforme l'immobile si dovrà procedere con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in coerenza all'ultimo Titolo Edilizio ossia agli elaborati grafici della Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n.303/04 protocollo n.18090 del 19/07/2004 .

Si attenziona che prima di procedere nel suddetto intervento dovrà essere fatta segnalazione scritta all'Ufficio Edilizia, il quale provvederà ad emettere il provvedimento con le relative prescrizioni e modalità operative.

Gli oneri a carico della proprietà aggiudicataria del bene saranno quindi rappresentati dai costi edilizi per eseguire l'intervento che si stimano a corpo in complessivi euro 15.000 (quindicimila) ipotizzando che per la chiusura della nicchia eseguita sulla muratura portante non sia necessario un intervento di naturale strutturale diverso dall'ordinario riempimento con laterizio.

Per valutare l'effettiva necessità di un intervento strutturale, è necessario procedere a saggi invasivi sulla muratura e pertanto, in via del tutto indicativa e prudentziale, la sottoscritta ritiene congruo incrementare un'ulteriore costo di euro 10.000 (diecimila).

Alla luce di quanto sopra descritto il costo complessivo delle opere edilizie da eseguire ammonta a circa euro 25.000 (venticinquemila)."

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come meglio indicato nella consulenza estimativa in atti sopraindicata e come già specificato, il CTU attesta che "per quanto è stato possibile accertare il fabbricato non risulta essere gestito da un'amministrazione di condominio".

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il **PREZZO BASE D'ASTA** è pari a **euro 240.000,00** (duecentoquarantamila/00).

L'OFFERTA MINIMA di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **euro 180.000,00**.

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a 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 2 dicembre 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.

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 rilasciata 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 delle eventuali delibere societarie 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 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. RG 22/2023 TRIB. FIRENZE" – IBAN IT36E0867337830000000921987"** 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 (ad es. offerta_0000.zip.p7m), 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 3 dicembre 2026 alle ore 16:00** 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) nonchè 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 eseguiti.

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

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

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

Dott. Paolo Cianetti

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

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 ad euro 4.800,00, 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.

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. RG 22/2023 TRIB. FIRENZE” – IBAN IT36E086733783000000921987**. 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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CASO DI OCCUPAZIONE

L'aggiudicatario ove necessario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il 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.

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 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

Dott. Paolo Cianetti

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

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, 17 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo Cianetti