TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa AGATA STANGA
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 254/2022
Avviso di vendita delegata a professionista *ex* art. 591 *bis* C.P.C.

Procedura esecutiva RGE 254/2022 – Lotto unico
Riunita Procedura esecutiva RGE 297/2024 e 108/2025

ASTA TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Lina Ruggiero, con studio in Empoli (FI) in via dei Cappuccini 71/C, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze *ex* art. 591 *bis* C.P.C. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 254/2022 oggi riunita alle procedure RGE nr. 297/2024 e 108/2025, a norma dell'art. 490 C.P.C., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 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 **14 dicembre 2026** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. C.P.C. e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA** con modalità **SINCRONA**, dei seguenti **beni immobili** ubicati in **Cerreto Guidi (FI), loc. Stabbia.**

PROGRAMMA DI VENDITA

- LOTTO UNICO: **giorno 14 dicembre 2026 ore 17:00**

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

PREMESSA

Si invitano i soggetti interessati a prendere attenta visione di tutte e due gli elaborati peritali tenendo conto di quanto segue:

- il secondo lavoro amplia gli immobili oggetto di vendita forzata in conseguenza alla riunione di più procedure. In fase di prima stesura gli stessi beni erano indicati "non oggetto di esecuzione".
- Il prezzo base d'asta è stato aggiornato e rideterminato cumulativamente per tutti gli immobili nella relazione integrativa.

LOTTO UNICO composto da:

Piena proprietà di un complesso immobiliare ubicato in Comune di **Cerreto Guidi (FI), loc. Stabbia,** costituito da: 1) abitazione su due piani posta in **Via Pian del Casone n. 93**, 2) rimessa agricola, 3) contiguo magazzino rurale diruto al

piano terra, 4) edificio rurale ad uso stalla e magazzino agricolo, 5) corpo di fabbrica in corso di costruzione disposto su due piani, comprensivo di un'area scoperta (bene comune non censibile), 6) terreni agricoli per oltre mq 32.000.

All'area sulla quale insistono gli immobili si accede da una strada vicinale e successivo breve tratto di strada bianca; trattasi di un territorio rurale pianeggiante in prossimità di un fosso denominato Torrente Vincio a circa 1 km dal centro abitato di Stabbia, frazione del Comune di Cerreto Guidi. Il fabbricato di cui i beni staggiti sono porzione, è un edificio di antica costruzione in parte oggetto di interventi edilizi negli anni '90 ed in parte diruto; nella parte tergale del fabbricato è stato aggiunto un corpo ad uso magazzino agricolo ancora al grezzo. Gli edifici hanno struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato, i solai sono in parte lignei e in parte in latero-cemento. Il complesso non è dotato di allaccio alla pubblica fognatura. Il complesso ospita: una abitazione ai piani terra e primo, un magazzino al piano terra, un resede a comune, un magazzino agricolo edificio rurale in cattivo stato manutentivo ad un unico piano ad uso stalla e magazzino oltre rimesse pertinenziali in corso di costruzione. La porzione non ristrutturata risulta pericolante ed al momento non accessibile mentre l'aggiunta più recente è costituita da un loggiato ad uso rimessa al grezzo. I beni immobili oggetto di integrazione peritale si collocano in prossimità di un fosso denominato Torrente Vincio e sono costituiti da un edificio rurale ad uso magazzino e stalla e da un corpo di fabbrica al grezzo su due piani oltre sottotetto non accessibile; al piano seminterrato insiste garage pertinenziale.
Più precisamente il complesso immobiliare staggito è composto da:
- **abitazione** (fo. 5 part.3 sub. 2) in mediocre stato di conservazione che si sviluppa su due piani. Al piano terra si trovano una loggia, un'ampia cucina, un cucinotto con adiacente ripostiglio, un disimpegno tergale dal quale si accede a servizio igienico e un ripostiglio oltre accessori e lavanderia. Al piano primo invece si può accedere sia da una scala interna in legno che dalla scala esterna posta sul fronte del fabbricato; è presente una loggia, un ingresso, un ampio soggiorno, sala da pranzo e cucinotto, n.3 camere, un servizio igienico ed ampia terrazza tergale, oltre disimpegni e accessori. Al piano sottotetto vi è una soffitta non abitabile accessibile da scala a chiocciola. Si precisa che la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler. Il terrazzo al piano primo risulta privo di pavimentazione. Gli impianti tecnologici non sono dotati di certificazione; risulta funzionante l'impianto elettrico e l'impianto idrico mentre non è attivo l'impianto termico.

- **ricovero attrezzi** (fo. 5 part.3 sub.3) posto al piano terra e in mediocre stato di conservazione è composto da tre ampi locali aventi altezza superiore a 3 mt destinati a magazzino e ricovero attrezzi; una prima entrata è posta sul fronte principale del fabbricato mentre ampia apertura carrabile si trova sul lato sinistro. I due locali con accesso dal fronte principale (sud), collocati nella porzione centrale del piano terra del fabbricato, si presentano internamente in gran parte al grezzo e dotati solo di illuminazione. Il locale con accesso esterno dal fronte laterale sinistro (ovest), di recente costruzione, si presenta sia internamente che esternamente al grezzo.

- **magazzino** (fo. 5, part. 81 sub.2) al piano terra composto da tre locali destinati a magazzino e granaio ubicati nella porzione centrale del corpo di fabbrica di antica costruzione e al quale si accede dal fronte principale. I locali risultano non accessibili a causa delle precarie condizioni statiche (i solai e la copertura risultano in gran parte crollati e le murature appaiono fatiscenti). E' presente una loggia ad uso ricovero attrezzi costruita recentemente sul retro del

fabbricato. L'unità immobiliare risulta collegata con l'adiacente proprietà (non oggetto della procedura) da scala interna e porta. Il resede individuato alla particella 82 costituisce bene comune non censibile tra l'unità immobiliare particella 81 subalterno 2 (oggetto della procedura) e la particella 81 subalterno 1 (non oggetto di procedura).

- **magazzino/stalla** (fo. 5, part. 117): edificio rurale in cattivo stato manutentivo ad un unico piano ad uso stalla e magazzino. Trattasi di manufatto di forma rettangolare allungata con in testa un magazzino e nella parte tergale vi sono piccoli vani destinati ad ospitare il bestiame. La struttura verticale è in blocchi in laterizio non intonacati. Non sono presenti impianti funzionanti;

- **garage e deposito prodotti agricoli** (fo.5, part. 121 sub. 1 e 2) disposto su due piani, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e privo di tamponatura, oltre sottotetto non accessibile: al piano interrato è presente un unico grande vano destinato da progetto a garage pertinenziale; al piano terra è presente uno spazio aperto destinato da progetto a deposito agricolo;

- terreni: Il lotto è completato da numerosi terreni agricoli pianeggianti che si estendono principalmente a nord ovest degli edifici in prossimità della viabilità vicinale di via Pian del Casone. in particolare, l'area di cui alla p.lla 118 costituisce in gran parte il resede del fabbricato principale. Trattasi di un'area incolta in cui si trovano delle tettoie precarie. La superficie catastale complessiva delle particelle è pari a mq 32.677. Tali terreni risultano essere coltivati principalmente a seminativo e ortaggi.

Per esaustiva descrizione degli immobili e della situazione urbanistica degli stessi si rimanda alla perizia del 16/5/2023 e all'integrazione della perizia del 27/11/2025 con relativi allegati curati dall'Arch. Laura Mandò con studio in Firenze.

Il Piano Operativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27 dicembre 2021, inserisce tutto il complesso in "Sistema di pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso di cui all'art. 84 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Operativo", come evidenzia il CTU in perizia. Per dati più aggiornati si rimanda al CDU rilasciato dal Comune di Cerreto Guidi in data 29 aprile 2026 qui in pubblicazione.

I beni risultano giuridicamente liberi in quanto attualmente occupati dall'esecutato.

DATI CATASTALI

I beni immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi (FI) come di seguito riepilogato:

- **Foglio 5, particella 3 sub. 1**, *bene comune non censibile* (corte a comune tra i subalterni 2 e 3 della medesima particella 3) – via Pian del Casone;
- **Foglio 5, particella 3 sub. 2**, *abitazione*, categoria A/2 classe 4, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 333 mq, totale escluse aree scoperte 314 mq, rendita € 1.040,66, via Pian del Casone piano T-1.
- **Foglio 5, particella 3 subalterno 3**, *rimessa*, categoria C/6, classe 3, consistenza 183 mq, superficie catastale totale 199 mq, rendita € 765,54, via Pian del Casone piano T.

- **Foglio 5, particella 81 subalterno 2**, *magazzino*, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale 195 mq, rendita € 585,66. Il resede individuato alla particella 82 costituisce bene comune non censibile tra l'unità immobiliare particella 81 subalterno 2 (oggetto della procedura) e la particella 81 subalterno 1 (non oggetto di procedura). Su tale resede è presente una loggia, ad uso ricovero attrezzi, costruita sul retro del fabbricato in continuità con analoga loggia costituente porzione tergale del subalterno 2. Nei documenti catastali tale loggia comune non è rappresentata.
- **Foglio 5, part. 117,** *magazzino*, categoria C/2, classe 2, consistenza 183 mq, superficie catastale totale 224 mq, rendita €510,36;
- **Foglio 5, part. 121 sub.1,** *unità in corso di costruzione*, cat. F/3, Via Pian del Casone snc, piano T;
- **Foglio 5, part. 121 sub. 2**, *unità in corso di costruzione*, cat. F/3, Via Pian del Casone snc, piano S1. **Tale autorimessa non è vendibile separatamente dalle unità immobiliari di cui al foglio di mappa 5 p.lla 3 subalterni 1 e 2 in forza di atto unilaterale d'obbligo del 8/10/2005 autenticato dal Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi rep. 3093**.
- **Foglio 5 sub. 121 sub. 3** (*bene comune non censibile*), area scoperta a comune di tutte le unità immobiliari urbane della p.lla 121.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Cerreto Guidi (FI) come di seguito riportato:

- **foglio di mappa 5 particella 57**, Seminativo Arborato, Classe 2, superficie catastale 650 mq, Reddito Dominicale Euro 3,86, Reddito Agrario Euro 2,01;
- **foglio di mappa 5 particella 23**, frutteto, Classe U, superficie catastale 8.600 mq, Reddito Dominicale Euro 133,25, Reddito Agrario Euro 66,62;
- **foglio di mappa 5 particella 34**, seminativo arborato, Classe 2, superficie catastale 110 mq, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,34;
- **foglio di mappa 5 particella 44**, frutteto, Classe U, superficie catastale 8.730 mq, Reddito Dominicale Euro 135,26, Reddito Agrario Euro 67,63;
- **foglio di mappa 5 particella 56**, frutteto, Classe U, superficie catastale 660 mq, Reddito Dominicale Euro 10,23, Reddito Agrario Euro 5,11;
- **foglio di mappa 5 particella 58**, frutteto, Classe U, superficie catastale 490 mq, Reddito Dominicale Euro 7,59, Reddito Agrario Euro 3,80;
- **foglio di mappa 5 particella 86**, seminativo arborato, Classe 2, superficie catastale 40 mq, Reddito Dominicale Euro 0,24, Reddito Agrario Euro 0,12;
- **foglio di mappa 5 particella 91**, seminativo arborato, Classe 2, superficie catastale 3.950 mq, Reddito Dominicale Euro 23,46, Reddito Agrario Euro 12,24;
- **foglio di mappa 5 particella 33**, frutteto, Classe U, superficie catastale 1.980 mq, Reddito Dominicale Euro 30,68, Reddito Agrario Euro 15,34;
- **foglio di mappa 5 particella 101**, area rurale, superficie catastale 1.460 mq, Reddito Dominicale non indicato, Reddito Agrario non indicato;
- **foglio di mappa 5 particella 116**, frutteto, classe U, superficie catastale 4.477 mq, Reddito Dominicale Euro 69,37, Reddito Agrario Euro 34,68;
- **foglio di mappa 5 particella 118**, area rurale, superficie catastale 1.197 mq, Reddito Dominicale non indicato, Reddito Agrario non indicato;
- **foglio di mappa 5 particella 122**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 179 mq, reddito dominicale Euro 1,06, reddito agrario Euro 0,55;
- **foglio di mappa 5 particella 123**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 24 mq, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,07.

- **foglio di mappa 5 particella 124**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale Euro 0,77, reddito agrario Euro 0,40;

Confini: Strada Vicinale del Montanelli, foglio 5 particella 40, foglio 5, particella 90 s.s.a..

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU **cui si rinvia integralmente**. **Si evidenzia che sussistono delle difformità rilevate dal CTU:** nella prima perizia del 16/5/2023 le stesse sono dettagliate a pag. 27, mentre nel lavoro integrativo ad opera dello stesso ctu, relativamente ai nuovi beni pignorati ed oggetto di esecuzione, le irregolarità sono descritte a pag.19.

Il corpo di fabbrica è stato edificato antecedentemente il 1967 in zona agricola pertanto, senza necessità di titoli edilizi e, in quanto rurali, in origine senza presentazione di planimetrie.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le prime pratiche risalenti al 1990, il CTU ha riscontrato le seguenti ***difformità***:

abitazione rurale (foglio 5 particella 3 subalterno 2):

- mancata rappresentazione del caminetto nella cucina/pranzo al piano terra (ma è rappresentata la canna fumaria al P1);
- messa in opera di un vaso wc nella lavanderia esterna al piano terra;
- piano terra altezza in progetto 3,00 m, mentre in alcuni locali è inferiore e pari a 2,90 m;
- piano primo altezza attuale 2,80 m circa, mentre nel progetto era prevista pari a 3,00 m;

L'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 26/07/2010 – prot. n. FI0217464, non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità: diverse tramezzature interne; mancata rappresentazione di una finestra alta a servizio del ripostiglio posto al piano terra; la "veranda" al piano terra risulta essere una loggia non delimitata da infissi; il "terrazzo" anteriore al piano primo risulta essere una loggia; mancata rappresentazione del sottotetto accessibile da scala interna a chiocciola.

ricovero attrezzi (foglio 5 particella 3 subalterno 3):

- maggior altezza del ricovero attrezzi (3,18 m invece di 3,00 m);

magazzino granaio (foglio 5 particella 81 subalterno 2)

- mancato completamento delle opere di costruzione del ricovero attrezzi tergale a causa della non esecuzione dei tamponamenti esterni;
- mancata trasformazione in abitazione;

Su tale resede è presente una loggia, ad uso ricovero attrezzi, costruita sul retro del fabbricato in continuità con analoga loggia costituente porzione tergale del subalterno 2. Nei documenti catastali tale loggia comune non è rappresentata.

fabbricato rurale ad uso stalla e magazzino (foglio 5 particella 117)

- mancato completamento delle opere di ultimazione della copertura e della tettoia prevista in fronte all'edificio;

- mancato deposito variante finale;
- presenza di aperture esterne in posizione e con dimensioni diverse da quanto concessionato.

fabbricato rurale ad uso garage e deposito prodotti agricoli (foglio 5, particella 121 sub. 1,2,3)

- mancato completamento del fabbricato delle opere di costruzione delle pareti esterne del piano terra e tutte le opere di finitura e impiantistiche.
- differenze nelle altezze del piano interrato (concessionato m 2,20 realizzato m 2,55) e della struttura fuori terra (concessionato m 2,70 realizzato m 2,83);

NB: l'autorimessa di cui al **foglio 5, part. 121 sub. 2** non è vendibile separatamente dalle unità immobiliari di cui al foglio di mappa 5 p.lla 3 subalterni 1 e 2 in forza di atto unilaterale d'obbligo del 8/10/2005 autenticato dal Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi rep. 3093 in relazione alla richiesta di realizzazione di un garage interrato in deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 9, co.5 della Legge 122/1989.

Terreni

Sono presenti sul resede in prossimità dell'abitazione alcuni manufatti precari realizzati senza titolo sul fo. 5, part. catastale 23 che dovranno essere rimossi, e più precisamente:
- tettoia con struttura in pali di legno, parziale tamponatura in metallo e copertura in lastre di ondulina in cemento amianto, dimensioni circa mq 80 con altezza circa 2,50 m;
- capanna con antistante tettoia con struttura in pali di legno e cemento, tamponature in legno e metallo, copertura in lastre di ondulina in cemento amianto, dimensioni circa mq 46 con altezza circa 2,50 m;
- platea in cemento antistante i suddetti precari manufatti della dimensione di circa mq 130.

Sui terreni indicati nell'integrazione della perizia, il CTU evidenzia l'esistenza di manufatti senza titolo edilizio costituiti da un piccolo manufatto per il ricovero di animali costruito con pali in legno e copertura in lastre metalliche e un modesto manufatto con struttura in lamiera metallica. Tali manufatti dovranno essere demoliti. I costi per la rimozione e lo smaltimento sono stimati in Euro 6.400,00.

Per quanto concerne le difformità riscontrate nell'integrazione della perizia per il fabbricato di cui al fo. 5 particella 117 il CTU ha stimato il costo per la regolarizzazione in totali Euro 3.500,00.

Il totale dei **costi di regolarizzazione edilizia** stimati dal CTU ammontano ad **euro 9.900,00**.

Dal C.D.U del Comune di Cerreto (FI) rilasciato in data 29 aprile 2026, **cui si rimanda per più dettagliata descrizione**, l'area dei terreni risulta compresa:
- nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 22.09.2008 e pubblicato sul B.U.R.T. del 12.11.2008 n. 46;
- nel nuovo Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 27.12.2021 pubblicato sul BURT n. 8 del 23.02.2022 PARTE II

L'area rientra nel Sistema della Pianura a indirizzo agricolo e naturalistico complesso, di cui all'art. 84 nelle norme tecniche di attuazione del piano operativo.

Le difformità riscontrate **risultano essere in parte non sanabili** in via ordinaria. Per le argomentazioni inerenti l'impossibilità di procedere o meno alla presentazione di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/1985 si rimanda alla relazione tecnica in pubblicazione.

VINCOLI

Sull'abitazione insiste un vincolo pertinenziale di autorimessa ai sensi dell'art. 9 c. 5 L. 122/89 e s.m.. trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa.

Lungo il confine della particella 23 del foglio di appa 5 che rappresenta l'argine del torrente Vincio, su strada poderale insiste una servitù di passo con qualsiasi mezzo a favore di altra proprietà.

Per maggiori informazioni si inviano i soggetti interessati a contattare direttamente il CTU (architetto Laura Mandò di Firenze) e/o l'ufficio tecnico del Comune di Cerreto Guidi (FI).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene è posto in VENDITA SENZA INCANTO alle seguenti condizioni.

LOTTO UNICO:

- PREZZO BASE DI ACQUISTO: € 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00)
- **OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 348.750,00 (trecentoquarantottomilasettecentocinquanta/00)**
- CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO
- AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 9.300,00 (novemilatrecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente oppure ad importo fisso secondo le caratteristiche dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore art. 571 cpc e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno **formulare l'offerta, entro e non oltre il giorno precedente l'asta** e, pertanto,

ENTRO LE ORE 23:59 DEL GIORNO: 13 dicembre 2026

con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del D.M. della Giustizi n. 32 del 26/02/2015.

L'offerta potrà essere presentata **personalmente** o **a mezzo di Avvocato** (qualora l'offerente intenda avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte).

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 la qualifica di **PRESENTATORE** verrà riconosciuta esclusivamente in capo a:

a) offerente diretto;
b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso il presentatore può presentare UNA SOLA OFFERTA PER OGNI LOTTO AD OGNI TENTATIVO DI VENDITA.

In caso di **offerta per persona da nominare**, dovrà essere rilasciata una procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art. 579 comma terzo C.P.C. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 C.P.C. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata dalla predetta procura speciale e, in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con MODALITA' TELEMATICA all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare).

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte il bollo virtuale pari ad € 16,00 che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica è **IRREVOCABILE** ai sensi dell'art. 571 comma terzo C.P.C., salvo che non siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
L'offerta deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line e deve essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32; precisamente deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;

j) la data, l'orario e il **numero di CRO o TRN** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il CRO può essere rilevato anche dal TRN (codice di 30 caratteri alfanumerici, di cui 11 (dal sesto al sedicesimo) corrispondono al CRO e gli ultimi 2 sono necessariamente delle lettere);

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

l) 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;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

All'offerta telematica dovranno essere allegati, oltre la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, i seguenti documenti:

DOCUMENTI OBBLIGATORI:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto** (vedere paragrafo successivo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedere paragrafo successivo);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente e, se coniugato, dichiarazione del regime patrimoniale;
- in caso di **offerente persona giuridica** o **altro soggetto**: copia del **CERTIFICATO** (non semplice visura) aggiornato e in corso di validità al giorno dell'asta, RILASCIATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre alle eventuali delibere soci o cda autorizzative, se necessarie; nonché copia della CARTA DI IDENTITÀ e del CODICE FISCALE del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e della CARTA DI IDENTITA' e del CODICEE FISCALE in corso di validità dell'eventuale presentatore;

- l'offerente, sia egli persona fisica o diverso soggetto, **DEVE** allegare una **DICHIARAZIONE, CON FIRMA AUTOGRAFA**, nel corpo della quale lo stesso dichiari di "***essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze***";
- 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;
- eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali** (agevolazione prima casa, prezzo valore, agevolazioni per imprenditore agricolo o coltivatore diretto e/o altre). Le predette richieste potranno essere trasmesse dall'aggiudicatario al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo.

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

DOCUMENTI OBBLIGATORI PER LE DIVERSE FATTISPECIE:

- **se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia della carta di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'altra parte dell'unione civile nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge o dell'altra parte dell'unione civile relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto *ex* art. 179 c.c. corredata da documenti di identità e codice fiscale offerente/i ed eventuale presentatore. La presente documentazione può essere prodotta al delegato anche successivamente ma non oltre il versamento del saldo prezzo.
- **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 offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne**, dovranno essere allegati 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;
- **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;
- per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:
    - da cittadini comunitari e 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. In questo caso, al fine di non rallentare i tempi d'asta, si invita l'offerente a contattare nei giorni precedenti il delegato ai fini di consentirgli di prendere preventivamente visione delle condizioni vigenti tra gli Stati.

L'offerta una volta compilata dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa ad un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**).

L'invio, al momento, deve essere effettuato con utilizzo di PEC ordinarie e sarà necessario **firmare digitalmente la busta**.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenete l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Il sistema, nel caso in cui riceva l'offerta, invierà un messaggio automatico di ricezione con il quale comunica l'invio della stessa al gestore della vendita telematica. La documentazione ivi contenuta potrà essere verificata solamente in fase d'asta e, in tal sede, l'offerta sarà giudicata valida oppure esclusa nel caso in cui presenti difetti o carente proprie.

Nelle ore precedenti l'asta, il gestore della vendita invierà le credenziali univoche di accesso alla gara.

Riepilogo dei casi in cui necessita procura notarile da allegare all'offerta

1) Offerta effettuata per il tramite di un AVVOCATO: dovrà essere allegata PROCURA NOTARILE con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.
2) Offerta presentata da "Avvocato per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.. La procura non deve essere allegata all'offerta ma dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina entro tre giorni dall'aggiudicazione.
3) Offerta FORMULATA DA PIU' PERSONE:

in questo caso all'offerta dovrà essere allegata, a pena di ***inammissibilità***, PROCURA degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta nelle forme dell'ATTO PUBBLICO o della SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (che nello specifico può, ad esempio, avvenire nel caso di coniugi in separazione dei beni).

La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.

Nella fattispecie nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario che abbia già inoltrato richiesta/e di agevolazioni fiscali, ma che veda modificarsi il presupposto oggettivo o soggettivo per il riconoscimento del beneficio nel periodo intercorrente tra il deposito dell'offerta e l'emanazione del decreto di trasferimento, è tenuto a darne **tempestiva** informazione al delegato affinché lo stesso, laddove di interesse, possa aggiornare la stesura dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare in tempo utile.

L'aggiudicatario sarà altresì obbligato a dare **immediata** informazione in caso di nuova residenza, modifica dello stato civile o altro.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta.

DATI PER BONIFICO:

- Conto corrente n. 036/911202 aperto presso la Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Agenzia di Empoli Piazza Della Vittoria, n.24

- IBAN: **IT 95 L 01030 02800 000008311555**
- INTESTAZIONE: ESEC. IMM. 254/2022 TRIBUNALE FIRENZE
- CAUSALE: "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile da essere visibile sul conto corrente dell'esecuzione alla scadenza del termine per le offerte (**si consiglia almeno nei cinque giorni lavorativi prima dell'asta**) il tutto al fine di poter effettuare un controllo e, comunque, in data utile per disporre del CRO-TRN da inserire nell'offerta i cui termini ultimi di invio sono fissati nei giorni: 13 DICEMBRE 2026 .

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.
Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di aggiudicazione e mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il **versamento del bollo virtuale**, pari ad **euro 16,00**, dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse 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 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 di 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 soggetto c.d. presentatore.**

Si ribadisce 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.

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 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, comma primo, lett. F) D.M. 32/2015; la gara avrà luogo 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 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 merito alla figura del c.d. SPETTATORE, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alle operazioni di vendita senza incanto, 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

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 C.P.C. l'AUMENTO MINIMO sarà di: € .9.300,00 (novemilatrecento/00);
La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano TRASCORSI TRE MINUTI DALL'ULTIMA OFFERTA senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione della attività svolte, 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 (seppur assimilabile 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 la nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2, comma primo, lettera 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 domande di assegnazione.
- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C. e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo; in caso di parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di importo della cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
- 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 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 dell'Arch. Laura Mandò agli atti.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per

quanto non espressamente indicato 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 tecnica redatta dall'Architetto Laura Mandò qui integralmente richiamata per più esaustiva e completa descrizione.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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- 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario alle coordinate bancarie che gli saranno comunicate dal delegato. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito comporterà da parte del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione della decadenza dell'aggiudicatario con decreto e la pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 C.P.C.

Saldo prezzo con ricorso a mutuo ipotecario

L'aggiudicatario 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** ex art. 585 c.p.c.**.** In tal caso, il versamento del saldo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura come avanti indicato o altre coordinate bancarie che saranno comunicate dal delegato.

Disciplina del credito fondiario

L'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca o all'istituto titolare di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 01.09.1993 n. 385 ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo, l'**85% del saldo prezzo di aggiudicazione** (o altro importo) fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese come da comunicazione che sarà effettuata dal professionista delegato.

Il professionista delegato, oltre all'importo delle somme da corrispondere direttamente al creditore fondiario, informerà l'aggiudicatario in merito alle coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, quest'ultimo è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura (detratto quanto già versato a titolo di cauzione ed entro il termine previsto per il deposito del saldo prezzo - in ogni caso non superiore

a giorni centoventi dall'aggiudicazione -) mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della **facoltà di subentrare**, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato**, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993).

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE – ISTANZA art. 560 c.p.c.

L'aggiudicatario, nel caso in cui per l'attuazione dell'ordine di liberazione intenda avvalersi del Custode, dovrà presentare apposita istanza al delegato prima di effettuare il 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 dal D.L. 30 dicembre 2019 n. 162 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020 n. 8. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso e da eseguirsi nelle forme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c..

SPESE E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono poste a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte di trasferimento del bene immobile: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali come in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- le imposte e bolli di trascrizione laddove dovuti come in esito dalla competente sede dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare;
- il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal G.E..
- le spese di liberazione degli immobili nel caso in cui non si depositi l'istanza di cui al punto precedente.

PUBBLICITA'

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) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma primo, e 631 *bis* C.P.C.;

b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. C.P.C.;

c) sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze distribuito con modalità FREE-PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

****

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. C.P.C., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatta eccezione per la presentazione delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti che il delegato effettuerà tramite il portale www.spazioaste.it .

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

****

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al l'IS.VE.G di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, telefono 055 2340830 prenotando la visita al seguente indirizzo mail: prenota.fi@isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, Dott.ssa Lina Ruggiero, telefono 0571 78525, mail: lina@studiosr-commercialisti.it e PEC: lina.ruggiero@odcecfirenze.it .

Per informazioni di carattere tecnico sugli immobili, laddove la ctu non risultasse esaustiva, si invitano i soggetti interessati a contattare direttamente l'architetto Laura Mandò: mail laura.mando@libero.it, pec laura.mando@pec.architettifirenze.it , telefono 055-674039.

Empoli li 2 ottobre 2026

La Professionista Delegata
Dott.ssa Lina RUGGIERO