

*AVVOCATO PAOLA BABBONI  
PIAZZA GRAMSCI N. 25  
50051 CASTELFIORENTINO (FI)  
TEL. 0571 1657111  
paolababboni@studiolegalebabboni.it  
paola.babboni@firenze.pecavvocati.it*

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 234/2021 R.G.E.**

**AVVISO PER LA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

La sottoscritta avv. Paola Babboni, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 cpc, con ordinanza di delega, integrata con ordinanza del 13/11/2025

**AVVISA**

Che il giorno 18 giugno 2026 si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona, a corpo e non a misura (sicchè eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni ed integrazioni e, alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato, e comunque fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come meglio indicati e descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini - nella consulenza estimativa in atti, che qui si intende integralmente richiamata.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Descrizione**

Piena proprietà di un complesso edilizio, al civico 186, che si raggiunge dalla strada comunale che dalla provinciale SP 551 raggiunge la località Villore nel comune di Vicchio di cui fa parte, percorrendo la valle tra due versanti alto-collinari.

I fabbricati si inseriscono nella stretta striscia pianeggiante lungo il torrente Botena, con accesso diretto dalla strada di Villore su cui si innesta una rampa carrabile, delimitata da un cancello arretrato per consentire la sosta o la fermata in sicurezza.

L'immobile principale, parzialmente a uso civile abitazione si erge per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato; l'accesso avviene da un locale di mq.12,70 contiguo alla cucina di circa mq. 16,40; da questa, tramite tre gradini e un piccolo disimpegno, si raggiunge la lavanderia di circa mq. 6,40 e il bagno di circa mq. 9,85; dal locale d'accesso parte una rampa di scale che conduce al piano primo dove si trovano le tre camere di circa mq. 13,00, 18,30 e 14,20. Sempre al piano terra si trova il locale cantina di circa mq. 13,30.

Completa la descrizione la presenza di una tettoia in muratura costruita successivamente al complesso, con funzione di protezione dell'accesso all'abitazione; ha sottostante pavimentazione in cemento.

Inglobati nel corpo di fabbrica principale, si trovano n.3 locali ad uso cantina, di circa mq. 18,30, mq. 17,20 e mq. 6,80, ognuno con accesso indipendente dal resede antistante; nella parte più arretrata invece nel livello superiore si trova un forno in muratura, accessibile quindi dal resede sul retro. Le finiture sono al grezzo.

In corpo separato dall'edificio principale, è ubicato sul lato est dell'edificio stesso un piccolo fabbricato di circa mq. 9,10; la struttura è in pietrame faccia a vista con tetto a capanna di legno, con vistose lesioni su tutto il perimetro della muratura.

Sul lato ovest, parimenti staccata dall'edificio principale, addossata alla scarpata a destra dell'accesso carrabile, è presente una loggia di circa mq. 32,80 avente forma rettangolare con struttura a pilastri di mattoni uniti da un basso muretto sempre in mattoni, con tetto a capanna di legno e manto di embrici e coppi; è in condizioni di grave ed evidente instabilità strutturale.

L'intero complesso comprende un ampio resede esclusivo di circa 450 mq, non pavimentato.

Si trovano inoltre, sia a monte sia a valle rispetto alla strada comunale di Villore, alcuni anche oltre il torrente Botena, i terreni, alcuni con andamento pianeggiante; quelli restanti si estendono su versanti in pendenza e presentano caratteristiche di aree boscate.

Il tutto come è meglio descritto nella CTU in atti.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito come di seguito:

#### **Riguardo ai fabbricati:**

Complesso edilizio sito in Comune di Vicchio (FI), frazione Villore n. 186, censito al Catasto Fabbricati del detto comune al

foglio 68 part. 54 sub 500 cat A/2 calla 1 vani 9.5 rendita€ 377,79

#### **Riguardo ai terreni:**

n. 20 appezzamenti di terreno siti in Comune di Vicchio (FI), frazione Villore, censiti al Catasto Terreni come di seguito elencati

| N. | foglio | Part. | qualità                | classe | ettari | are | centiare | R.D.  | R.A.  |
|----|--------|-------|------------------------|--------|--------|-----|----------|-------|-------|
| 1  | 68     | 26    | seminativo             | 4      | 0      | 51  | 40       | 7,96  | 7,96  |
| 2  | 68     | 27    | uliveto                | 2      | 0      | 35  | 70       | 10,14 | 11,06 |
| 3  | 68     | 28    | seminativo             | 4      | 0      | 26  | 0        | 4,03  | 4,03  |
| 4  | 68     | 29    | pascolo                | 2      | 0      | 1   | 60       | 0,05  | 0,03  |
| 5  | 68     | 32    | seminativo             | 4      | 0      | 32  | 20       | 4,99  | 4,99  |
| 6  | 68     | 35    | bosco misto            | 2      | 0      | 63  | 10       | 5,87  | 0,98  |
| 7  | 68     | 47    | bosco misto            | 1      | 4      | 74  | 80       | 73,56 | 14,71 |
| 8  | 68     | 48    | prato arborato         | 2      | 0      | 14  | 0        | 1,81  | 1,37  |
| 9  | 68     | 49    | seminativo<br>arborato | 3      | 2      | 1   | 0        | 67,48 | 51,9  |
| 10 | 68     | 51    | bosco misto            | 3      | 0      | 8   | 40       | 0,3   | 0,13  |
| 11 | 68     | 52    | bosco misto            | 3      | 0      | 7   | 80       | 0,28  | 0,12  |
| 12 | 68     | 53    | bosco misto            | 2      | 0      | 38  | 50       | 3,58  | 0,6   |
| 13 | 68     | 55    | uliveto                | 2      | 0      | 33  | 10       | 9,4   | 10,26 |
| 14 | 68     | 57    | seminativo             | 5      | 0      | 63  | 90       | 4,29  | 5,94  |
| 15 | 68     | 58    | bosco ceduo            | 2      | 0      | 48  | 80       | 4,54  | 0,76  |
| 16 | 68     | 95    | bosco ceduo            | 4      | 0      | 40  | 0        | 1,24  | 0,62  |
| 17 | 68     | 97    | castagneto<br>frutto   | 2      | 2      | 93  | 90       | 37,95 | 15,18 |
| 18 | 69     | 20    | bosco ceduo            | 3      | 0      | 19  | 20       | 1,09  | 0,3   |
| 19 | 69     | 27    | bosco ceduo            | 3      | 0      | 55  | 20       | 3,14  | 0,86  |
| 20 | 69     | 167   | castagneto             | 2      | 0      | 13  | 0        | 1,68  | 0,67  |

|  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | frutto |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|

**Situazione catastale e urbanistica.**

L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali il tutto come meglio evidenziato nella CTU, ove si legge: A seguito del sopralluogo effettuato, sulla base di quanto sopra, **relativamente ai fabbricati si riscontrano le seguenti difformità:**

- mancato abbassamento del solaio al piano terra relativamente ai locali abitabili, per cui l'altezza interna dei locali non è di m. 2,60 come dichiarato ma resta di circa 2,30 nel soggiorno e di circa 2,40 nella cucina;
- mancata realizzazione dei due gradini iniziali nella rampa di accesso al piano primo;
- chiusura di parte del vano porta d'accesso al locale cucina per ottenere una finestra, di dimensioni cm. 80 x 72;
- mancata realizzazione dei gradini di accesso alla superficie pavimentata della loggia, realizzata quindi alla stessa quota del resede antistante;

Inoltre relativamente al muro di contenimento a blocchi di cemento: si fa presente che il manufatto originariamente lungo circa 44 metri, in seguito all'ordine di demolizione, è stato demolito solo in parte; resta in piedi una porzione di circa 13 metri che andrà comunque demolita per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto:

essendo le opere, autorizzate con l'ultimo titolo abilitativo, né ultimate né conformi al progetto presentato, attualmente non può essere dichiarata la conformità edilizia né quella catastale.

Per rendere le opere conformi va presentata una nuova pratica SCIA in sanatoria per intervento realizzato in difformità, eccetto che per la chiusura parziale del vano porta, che va ripristinato per garantire il corretto rapporto aeroilluminante al locale cucina e assicurare la doppia conformità alla disciplina edilizia. Il mancato abbassamento del solaio al piano terra, che comporta un'altezza attuale dei vani soggiorno e cucina inferiore a m.2,70 è consentito solo se per gli stessi locali sia stata già consentita l'abitabilità in passato.

Costi da sostenere:

La chiusura della porta non può essere sanata; si stima un importo per il ripristino del vano di € 3.000,00 comprensivo di nuovo infisso.

Per le difformità sanabili si stima un importo di € 4.500,00 comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche per deposito pratica SCIA in sanatoria per intervento realizzato in difformità.

Per le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici si stima un importo di € 1.100,00.

Per l'autorizzazione degli scarichi dei reflui civili non in fognatura si stima un importo di € 900,00.

Per l'attestazione asseverata di agibilità si stima un importo di € 1.400,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per la variazione catastale si stima un importo di € 900,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per la demolizione del muro restante si stima un importo di € 3.800,00 comprensivo di lavori edili, oneri e spese tecniche per deposito di pratica SCIA per demolizione in seguito a ordinanza.

Totale regolarizzazione urbanistica: € 15.600,00 lordi

#### **Stato di possesso**

L'immobile è occupato da familiari dell'esecutato e privi di titolo quindi da considerarsi libero.

#### **Vincoli, formalità, o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni

- Prezzo base: € 75.982,40
- Offerta minima: € 56.986,40
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicando come beneficiario "Tribunale di Firenze 234/2021 R.G.E. esec. Imm.re" e come causale "VERSAMENTO CAUZIONE"
- Aumento minimo in caso di gara: € 2.300,00
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: 17/6/2026 ore 23.59.
- Apertura delle buste: 18/6/2026 ore 16.00.
- Conto corrente della procedura: IBAN IT82V0103002800000008185827
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

#### **ULTERIORI PAGAMENTI PER IL CASO DI AGGIUDICAZIONE**

Si precisa sin da ora che, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), ed altra somma, a titolo di compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, pari al 50% delle competenze previste dalla normativa per tale fase, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

## **REGIME IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

## **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta personalmente o a mezzo di Avvocato -

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 co.3 c.p.c.

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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 del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente come sopra indicato**; 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 minorenni, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso**,

**all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

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

## ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (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 dallo 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](http://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](http://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.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

**- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

**- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

**- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi 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 (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, 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.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la 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](http://www.asteimmobili.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it); [Astalegale.net](http://Astalegale.net) - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da [Astalegale.net](http://Astalegale.net) per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di [Astalegale.net](http://Astalegale.net) e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso. La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Il professionista effettuerà, tramite i portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

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

### **VISITE PRESSO L'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al

Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Castelfiorentino (FI) Piazza Gramsci 25, tel. 0571/1657111, e-mail: [paolababboni@studiolegalebabboni.it](mailto:paolababboni@studiolegalebabboni.it).

Firenze, 10/3/2026

Il Professionista Delegato