

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA, EX ART.
591 BIS C.P.C., IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
ESECUZIONE N° 342/2024

Procedura soggetta a D.Lgs. n. 149/2022 (rito Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Antonino Longhitano, con studio in Firenze, Via Ricasoli, 32, delegato, ex art. 591 bis, c.p.c., dal G.E., Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, con provvedimento del 14/11/2025, per il procedimento di esecuzione immobiliare n° **342/2024**, R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che, la Società Astalegale.net S.p.a., è stata scelta, dal professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che, la stessa, risulta, attualmente, in convenzione con il Tribunale di Firenze, tra i gestori della pubblicità telematica

AVVISA

che, il giorno **25 Giugno 2026, alle ore 16,30**, si terrà la **vendita senza incanto, in modalità telematica sincrona, 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, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla l. n.47/85 ed al D.M. n° 37/08 e successive modifiche, a corpo e non a misura, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA E DATI CATASTALI

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, ubicato al piano terzo, oltre locale accessorio al piano terra, posti a Castelfiorentino (FI), nel fabbricato condominiale di Via Ballerini n. 12. L'abitazione si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva di 107,49 mq, oltre a quella dei due balconi, pari a 9,44 mq.. E' inoltre compreso un locale accessorio, posto al piano terreno, catastalmente censito come autorimessa, destinato ed utilizzato come deposito, della superficie di 25,66 mq.. Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, al foglio di mappa 59, part. 346, ed in particolare: (app.to) sub. 17, cat. A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 132 mq totale (129 mq escluse le aree scoperte), rendita catastale di € 639,12; (locale accessorio) sub. 9, cat. C6, classe 7, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq., rendita catastale di € 111,55.

Per le parti condominiali e la loro inclusione o meno nella vendita in oggetto, si rimanda a quanto espresso dal C.T.U., in risposta al questo 1 posto dal G.E.(pag. 14 perizia).

Il C.T.U. ha dichiarato che, la planimetria catastale, nonostante risulti depositata, è da considerarsi non conforme, per cui sarà necessario procedere con le relative attività di variazione catastale. Per quanto concerne l'autorimessa ha un discostamento superficiale, che comporta, secondo il C.T.U., la necessità di procedere con la variazione catastale. Nel caso in cui l'aggiudicatario richieda l'applicazione del criterio del prezzo valore, sarà necessario che lo stesso proceda, tempestivamente, alle variazioni Docfa, prima del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, indicati dal C.T.U., a pag. 16 dell'elaborato peritale.

Il bene di cui sopra risulta avere l'Amministratore di Condominio ed il costo medio annuo degli oneri condominiali è di circa di € 950,00 annui, come dichiarato dal C.T.U..

STATO DEL POSSESSO

Come risulta dalla dichiarazione del C.T.U., alla data dell'accesso dello stesso, l'appartamento risulta libero, poiché in uso a parte eseguita ed alla sua famiglia.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'aggiudicatario potrà, per la regolarizzazione urbanistica dei beni, sussistendo difformità, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, DPR 6/6/2001, n° 380, all'art. 40 L. n° 47 del 28/2/1985 ed all'art. 140 legge regionale n°1/2005 e successive modifiche.

Il C.T.U., precisa che, con verbale DCC n. 77 del 20/12/2024 è stato avviato, ai sensi dell'art 17 della LR n. 65/2014 e smi, il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale di cui all'art. 95 della stessa LR n. 65/2014.

Il lotto in oggetto ricade nell'UTOE 1b *“il fondovalle di Castelfiorentino, Cambiano e Granaiole”*. Ai sensi del RUC vigente (variante approvata con DCC n. 40 del 13/11/2012), il lotto ricade nella UTOE 6 *“Settore sud in riva sinistra (Via S. Antonio, Via Profeti)”*, Tessuti urbani omogenei, TN con scarso ordine. Il centro abitato di Castelfiorentino rientra nelle esclusioni previste dalla Legge 8 agosto 1985 n. 431 (così detta Legge Galasso), quindi il lotto in questione non ricade nel vincolo paesaggistico di cui alla lettera c) dell'art. 142 del Dlgs citato. Con riferimento alla classificazione sismica, il territorio comunale di Castelfiorentino è stato classificato in zona 2 con DM 19/3/1982. Dalla Delibera della Giunta Regionale n. 421 del 26 maggio 2014, è passato in zona 3.

In definitiva, il C.T.U. ha riscontrato, nell'appartamento pignorato, delle difformità sanabili, ed esattamente: Modifiche di prospetto (tale fattispecie, in quanto in altre disamine, l'ufficio tecnico imputava la procedura sanzionatoria al proprietario dell'appartamento, in cui erano state accertate); demolizione del tramezzo divisorio tra il cucinotto ed il tinello; scarico a parete della caldaia a condensazione; passaggio dell'impianto termico condominiale a singolo; assenza delle dichiarazioni di conformità impiantistica. Sussistono,

altresì, delle difformità delle parti condominiali, come indicate dal C.T.U, a pag. 91 e 92 della perizia.

Il deprezzamento derivante dalle problematiche, relative alle suddette difformità riscontrate è stato incluso, dal C.T.U, nella valutazione forfettaria generale effettuata.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

ESISTENZA DI FORMALITA'

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

SPESE INERENTI ALLA VENDITA

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'aggiudicatario. Le ulteriori spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) la vendita avverrà **in un UNICO LOTTO**;

B) Il bene è posto in **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**, alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: **Euro 98.000,00=.**

OFFERTA MINIMA: **Euro 73.500,00 =.**

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **Euro 2.200,00=.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TERMINE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, ai sensi degli artt. 571 e 569 c.p.c., potranno presentare l'offerta entro novanta giorni e non superiore a centoventi giorni, dalla pubblicazione del presente avviso di vendita sul sito internet e, comunque, **entro e non oltre il giorno 24/06/2026**, esclusivamente CON MODALITA' TELEMATICHE all'interno del portale www.spazioaste.it, previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta", seguendo le indicazioni riportate di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale (<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>).

Le offerte, quindi, dovranno essere **depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.2.2015**. A pena di invalidità, dopo la compilazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma

digitale, in corso di validità, o rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero, tramite una casella di posta elettronica certificata, al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

CONTENUTO OFFERTA:

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c. e deve, altresì, contenere:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, (in mancanza, le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.), stato civile, recapito telefonico ed e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- b) fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge (con fotocopia di un documento di identità valido), 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) mentre in caso di regime di separazione dei beni, l'offerta dovrà indicare solamente il luogo e la data di nascita del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) 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;
- f) 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;
- g) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero

della procedura esecutiva e del lotto;

h) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

i) l'indicazione del **termine per il pagamento del saldo prezzo**, nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti la vendita: non saranno ritenute efficaci le offerte, che prevedano il pagamento del saldo prezzo, in un tempo superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato, ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

l) copia della distinta di versamento, **relativa all'avvenuto deposito della cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, **quindi entro e non oltre il giorno 19/06/2026**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, onde effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero CRO, anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura. Tale versamento del deposito della cauzione deve avvenire, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **(con causale "versamento cauzione" – senza alcun riferimento al numero di RGE della procedura)** eseguito alle seguenti coordinate bancarie:

conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - RGE 342/2024 presso CHIANTIBANCA, Gruppo BCC Iccrea, IBAN: IT34U086730280200000928284.

m) prova del versamento del **bollo virtuale** pari ad euro 16,00, che, tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, "pagamento di bolli digitali" dovrà essere versato, a parte, in quanto non soggetto a restituzione;

n) l'offerente, al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà dichiarare se intende avvalersi dei benefici relativi all'agevolazione per la prima casa, e per l'applicazione della tassazione, secondo il criterio prezzo valore;

o) l'offerente dovrà, altresì, dichiarare che, con la presentazione dell'offerta, accetta i contenuti dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti e dispensa, esplicitamente, la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

p) l'indicazione se l'offerente, 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, in favore della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite, direttamente, all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura;

q) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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.

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.

Qualora l'offerta sia 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: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Il presentatore dell'offerta, come sopra specificato (previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), ove diverso dall'offerente potrà presentare un'unica offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Nell'offerta, dovrà essere sempre presente copia della carta d'identità dell'offerente, anche in ipotesi del cosiddetto presentatore d'offerta.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un rappresentante, dovrà rilasciare procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte;

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso 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.

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, procura degli altri offerenti, all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita delegata, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

MODALITA' SVOLGIMENTO VENDITA TELEMATICA

Il giorno 25 Giugno 2026 alle ore 16,30 il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla delibera sulle stesse.

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015 (c.d. "spettatore"), comma 1, il professionista delegato, autorizzerà, esclusivamente, la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Si precisa che:

- a) – ove la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, non risulterà accreditata sul conto della procedura, al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;
- b)- l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta telematica fissata, altrimenti, in caso di unica offerta, il bene sarà, comunque, aggiudicato all'offerente non presentatosi;
- c)- in caso di più offerte valide, qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto, con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n. 32, e con aumento minimo come di seguito indicato: *per l'unico lotto € 2.200,00*, 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 (tramite e mail);
- d) - il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire entro il termine massimo di giorni 120, come disposto nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha formulato la migliore offerta (art. 569 c.p.c.), secondo i seguenti criteri: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; se le offerte saranno equiparabili, sarà preferito chi ha formulato l'offerta per primo e ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione, quando non vi siano state domande di assegnazione;
- e)- tra un'offerta ed una successiva offerta dovrà trascorrere un **tempo massimo di 3 minuti**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa, quando

sarà trascorso il tempo massimo, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene lo scrivente professionista, delegato alla vendita, compatibilmente con i tempi tecnici della Banca, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà **il giorno 25 Giugno 2026 h. 16.30.**

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, in esito alla gara, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, unitamente ad altro importo che sarà indicato dal professionista delegato, anche in esito al conteggio da parte dell'Ufficio del Registro, a titolo di spese.

In ogni altra ipotesi, l'aggiudicatario dovrà versare: 1) il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE FIRENZE - RGE 342/2024 presso CHIANTIBANCA, Gruppo BCC Iccrea, IBAN: IT34U086730280200000928284**, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione; 2) con analoghe modalità dovrà versare fondo spese per l'importo che sarà indicato dal sottoscritto professionista delegato in esito al conteggio.

L'aggiudicatario, qualora lo abbia espressamente indicato 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 accredito sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE FIRENZE - RGE 342/2024 presso CHIANTIBANCA, Gruppo BCC Iccrea, IBAN: IT34U086730280200000928284**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite, direttamente, all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Nel caso in cui, all'esecuzione partecipasse una banca o un istituto titolare di **credito fondiario**, ai sensi dell'art. 41, comma V, D.Lgs. n° 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché entro **15 (quindici) giorni** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, provveda a pagare, al creditore fondiario, le

rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, oppure nel termine massimo di giorni 120 all'esito della gara. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà, nel termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma IV, D.Lgs. 385/93, corrispondere, direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, o, comunque altra diversa percentuale che, eventualmente, sarà indicata dal professionista delegato, detratto, da questo, l'importo del deposito cauzionale, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il residuo 15% o altra diversa percentuale indicata dal professionista delegato, anche per il pagamento delle spese di procedura, a mezzo bonifico sul **conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - RGE 342/2024 presso CHIANTIBANCA, Gruppo BCC Iccrea, IBAN: IT34U086730280200000928284**; parimenti l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura esecutiva l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Qualora la banca o istituto titolare di credito fondiario, non provveda a comunicare al professionista delegato, il proprio complessivo credito, l'aggiudicatario, nel termine di giorni 25 decorrenti dall'aggiudicazione, in difetto della comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di

cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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.

PUBBLICAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia, da parte del professionista delegato, **almeno 60 giorni liberi prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, ex art. 571 c.p.c., ovvero dalla data fissata per la vendita senza incanto, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: **www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.A.;**
- **su www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;**
- **nonché pubblicazione gratuita sul sito www.isveg.it.**

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi;

Inoltre, la società Astalegale.net S.p.a, come disposto dal G.E, ex art. 490 comma 3, c.p.c., dovrà provvedere alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. come disposto dal G.E, ex art. 490 comma 3, c.p.c., dovrà provvedere alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in

versione digitale.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine **non inferiore a 45 giorni liberi**.

VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il **Custode nominato l'IVG di Firenze** con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini, 32, tel. 055-2340831 - **www.isveg.it**.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato: tel. 055/288252, Fax 055/7473911, e mail - avv.longhitano@tiscali.it e reperite sui siti internet indicati in pubblicità legale.

Il sottoscritto professionista delegato, effettuerà, presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiuti in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione di quanto sopra indicato, relativamente alla presentazione delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti. La partecipazione alla vendita senza incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita delegata.

Firenze, 09/01/2026

Avv. Antonino Longhitano