

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Avviso di vendita in modalità sincrona telematica**  
**Procedura Esecutiva n. 158/2021 lotto Unico**  
**Vendita senza incanto -**

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze dott.ssa Stanga Agata, ex art. 591 bis c.p.c in virtù di ordinanza di delega del 04.05.2023, integrata con ordinanza del 13.11.2025, nella Procedura esecutiva n. 158/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa, nonché Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **23 giugno 2026 alle ore 12:00 e ss.** procederà, tramite la piattaforma **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, alla **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, nonché dell'ordinanza di vendita, integrata con ordinanza del 13.11.2025, e del presente avviso.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO:** Complesso immobiliare composto da fabbricati abitativi, agricoli, magazzini e area agricola, e precisamente:

**1. MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336, sub. 1,** Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato all'interno del complesso zootecnico in Frazione Pilarciano, dislocata al piano terreno, composta da unico locale con accesso pedonale. La struttura, in muratura portante, è in discrete condizioni di conservazione ed è dotata di impianto elettrico e idrico. Rappresenta un magazzino/rimessaggio a servizio dell'abitazione e dell'azienda. Sono presenti un servizio igienico e un locale tecnico. La superficie calpestabile è di circa 61 mq. È presente una



difformità, in quanto è stata ricavata un'apertura che mette in comunicazione il presente locale con l'altro magazzino. Per migliore comprensione si rinvia all'estratto della planimetria.

**2. MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336, sub. 2,** Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato all'interno del complesso zootecnico in Frazione Pilarciano, dislocata al piano terreno, composta da due locali con accesso pedonale e carrabile. Rappresenta un magazzino/rimessaggio che, al momento della visita del CTU, veniva utilizzato come ufficio per la parte accessibile dall'ingresso pedonale; nella porzione con accesso carrabile è stato realizzato un tramezzo divisorio con creazione di altro locale. La superficie calpestabile ammonta a circa 49,50 mq.

**3. FABBRICATO AD USO ABITAZIONE - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336, sub. 3,** Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44. Il CTU dà atto che trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato, consistente in appartamento per civile abitazione situato al piano primo dell'edificio. Vi si accede tramite scala esterna posta in posizione sud-est. Il portoncino di ingresso si trova, superata la prima rampa di scale, nella seconda porta a destra. L'unità è composta da soggiorno-cucina, bagno con antibagno e camera matrimoniale. La superficie calpestabile ammonta a 43,60 mq. Sono presenti difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla licenza edilizia: è stato chiuso l'accesso dalla cucina verso il bagno ed aperto un accesso dal bagno verso il ripostiglio. L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica; è presente un camino nella zona cucina-soggiorno ed una stufa. Si presenta in condizioni solo sufficienti di conservazione. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Il CTU precisa infine che non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, pur essendo presenti termosifoni per il riscaldamento, di dubbio funzionamento.

**4. FABBRICATO AD USO ABITAZIONE - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336, sub. 4,** Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, superficie totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91. Il CTU dà atto che trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato, consistente in appartamento per civile abitazione (con annotazione di abitazione rurale), situato al piano primo dell'edificio. Vi si accede tramite scala esterna posta in posizione sud-est.



Superata la prima rampa di scale, la prima porta a destra costituisce l'accesso all'unità. Si apre un locale ingresso che conduce ad un disimpegno ed alla cucina dotata di terrazza. Proseguendo a sinistra si trova un secondo disimpegno che dà accesso alle due camere, rispettivamente a sinistra e a destra, mentre al centro si trova il bagno. La superficie calpestabile ammonta a circa 63 mq.

**5. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 406**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00. Il CTU dà atto che trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze, realizzata con travi e pilastri in c.a. prefabbricato, censito catastalmente ed utilizzato come stalla e rimessa del fieno. La copertura è realizzata in fibrocemento (eternit). È presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri e la restante superficie coperta.

**6. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio, Particella 407**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00. Il CTU dà atto che trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze realizzata con travi e pilastri in c.a. prefabbricato e tamponature in mattoni e calcestruzzo. Al momento dei sopralluoghi veniva utilizzato come stalla per bovini da carne; è dotato di copertura a doppia falda in fibrocemento (eternit). È presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri ed una corsia centrale di alimentazione in cemento con i relativi stalletti per lo stazionamento degli animali. La superficie utile lorda ammonta a 977 mq, quella utile a 943 mq. L'altezza in gronda è di 5,20 m, mentre quella in falda è di 6,65 m.

**7. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 408**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00. Il CTU dà atto che trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze realizzata con travi e pilastri in c.a. prefabbricato e tamponature in mattoni e calcestruzzo. Al momento dei sopralluoghi veniva utilizzato come stalla per bovini da carne; è dotato di copertura a doppia falda in fibrocemento (eternit). È presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri ed una corsia centrale di alimentazione in cemento con i relativi stalletti per lo stazionamento degli animali. La superficie utile lorda ammonta a 977 mq, quella utile a 943 mq.

**8. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 409**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00. Il CTU dà



atto che trattasi di struttura agricola produttiva realizzata con travi e pilastri in c.a. prefabbricato, censita catastalmente ed utilizzata come deposito macchinari e attrezzature; è dotata di copertura a doppia falda in fibrocemento (eternit), base in calcestruzzo e tamponature in muratura. La superficie utile lorda ammonta a 276 mq, quella utile a 258 mq.

**9. AREA AGRICOLA - NCT Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 405**, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ha 20 are 64 ca, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77. Il CTU dà atto che trattasi di area agricola su cui insiste l'intero complesso agricolo-zootecnico. Sono presenti ampie aree per la stabulazione degli animali, oltre alle strade poderali di accesso ai vari fabbricati. Il CTU dà altresì atto che sono stati realizzati due manufatti: una zona silos e una zona per lo stoccaggio delle deiezioni animali, entrambe costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato di circa 3 metri di altezza. Il CTU precisa infine che l'unità immobiliare sita in Frazione Pilarciano n. 37/4, loc. Le Piagge, Vicchio (FI), con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente, risulta classificata come segue: il compendio ricade in zona a prevalenza agricola E; non sono presenti vincoli paesaggistici; la zona ricade in territorio rurale, zona omogenea E, ai sensi del D.M. 1444/68 – aree di pertinenza dell'edificato in territorio rurale (art. 80).

Il lotto è posto in vendita senza incanto al **prezzo base di** € **270.300,00.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'**offerta minima** è pari a € **202.725,00.**

L'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al **10%** del prezzo offerto.

Rilancio minimo in gara: € **4.500,00.**

La vendita è soggetta a **imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

### **SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

Il CTU, nella relazione, dà atto che, ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica, sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo e presente presso il Comune di Vicchio, con accesso eseguito in data 06/12/2022.

L'intero complesso edilizio è stato iniziato come da dichiarazione di inizio lavori nell'anno 1978, in forza della iniziale licenza edilizia n. 77 del 05/12/1977, rilasciata dal Comune di Vicchio, cui è seguita variante in corso d'opera approvata con licenza edilizia n. 54 del 1978.



Il CTU dà altresì atto del rilascio della conformità antisismica in data 24/09/1979 ai sensi della L. 64/1974, prot. 5724 Regione Toscana, cui corrisponde protocollo del Comune di Vicchio n. 4913 del 27/09/1979.

Fa presente inoltre che nella licenza edilizia originaria era stato previsto un solo appartamento, nello specifico quello afferente al Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336 sub. 4, ed a questo annesso altro monocale uso ufficio. Tuttavia, in atti risulta planimetria con diversa disposizione tra gli appartamenti e dall'Ufficio Edilizia del Comune di Vicchio non emerge ulteriore documentazione.

Uguualmente, le planimetrie catastali non risultano conformi per le difformità già elencate nel capitolo "Descrizione dei beni" rispetto a quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio e alla documentazione urbanistica presente agli atti. Il CTU specifica tuttavia che trattasi di difformità non sostanziali, suscettibili di sanatoria.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista e non si evidenziano cedimenti strutturali.

Quanto alle prestazioni energetiche, il CTU dà atto che in data 04/04/2019 l'edificio è stato classificato in classe G.

Infine, precisa che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento idrico o di altri accessori.

### **STATO DI POSSESSO**

I beni sopra indicati risultano nel possesso del Sig. Omissis, in quanto gravati da **contratto di affitto agrario**, con scadenza **30 aprile 2039**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 12/11/2019 ai nn. 44836/31955, a favore di Omissis Omissis e contro Omissis Omissis e Omissis Omissis.

Il CTU conferma che, all'epoca dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, il compendio risultava occupato dal suddetto conduttore dell'azienda agricola omonima.

Per le motivazioni sopra indicate, ed essendo il contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento, il compendio si considera **occupato**. Al riguardo il CTU richiama il parere del legale della procedura, il quale concludeva che il contratto di affitto di fondo rustico in



esame sia opponibile sia alla procedura esecutiva sia al creditore fondiario, risultando soddisfatte tutte le condizioni previste dall'art. 2923 c.c.; in particolare il contratto soddisfa il requisito della data certa anteriore e, trattandosi di locazione ultranovennale, è stato regolarmente trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8 c.c., prima del pignoramento.

Relativamente al bene censito al NCEU Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336 sub. 3, il CTU dà atto che tale appartamento risultava occupato dal Sig. omissis, al quale il Sig. Omissis Omissis dichiarava di aver concesso il bene con contratto di affitto dal 1996. Tuttavia, non è stato rinvenuto in atti alcun contratto registrato, per cui il bene viene considerato libero.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Per gli immobili oggetto di vendita, il CTU dà atto che, dalle richieste e verifiche effettuate, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, ad eccezione della locazione ultranovennale sopra indicata, cui si rinvia integralmente.

### **GRAVAMI – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Il CTU, in base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti e per quanto verificato mediante ispezioni ipotecarie eseguite in data 03/01/2023, dà atto che sui beni oggetto di procedura esecutiva sono presenti le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03/08/2016.
2. Locazione ultranovennale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 12/11/2019 ai nn. 44836/31955, con durata di anni 20 e scadenza al 30 aprile 2039. *(Tale formalità non comprende l'immobile Comune di Vicchio, Foglio 59, Particella 336 sub. 3).*
3. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 02/12/2020 ai nn. 44017/7675 per € 40.000,00, di cui € 16.977,70 per capitale, a favore di omissis.
4. Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, trascritto ai registri immobiliari di Firenze ai nn. 28699/20307 del 01/07/2021, e successiva trascrizione ai nn. 52907/37538 del 15/12/2021 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

### **REGIME FISCALE**

Per tutti i beni la vendita è soggetta a imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.



## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU dà atto che, per le prestazioni energetiche, l'edificio è stato classificato in **classe G** in data 04/04/2019.

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei relativi allegati, e comportano, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, se non presente, con assunzione diretta da parte dell'aggiudicatario delle relative incombenze.

## PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte d'acquisto, entro e non oltre le ore 23,59 del giorno precedente l'asta, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 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 contenute nel "Manuale utente" disponibile sul portale.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve contenere quanto 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;
- 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 del saldo prezzo;



- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

1. copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore, nonché del coniuge se in comunione legale dei beni;
2. se l'offerta viene presentata per conto di una società, certificato del Registro delle Imprese aggiornato o atto/procura da cui risultino i poteri;
3. ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione sul conto corrente della procedura - IBAN: IT66A0867302802000000910457, con causale "Versamento cauzione";
4. ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo di € 16,00;
5. eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
6. se l'offerta è effettuata da genitore per conto del figlio minore, autorizzazione del Giudice tutelare;
7. se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, autorizzazione del Giudice tutelare;
8. se l'offerta è formulata da più persone, procura nelle forme di legge;
9. se l'offerente non è cittadino italiano, la documentazione relativa al soggiorno o alla condizione di reciprocità;
10. sottoscrizione digitale dell'offerta, ove richiesta dalla normativa;
11. eventuale procura al presentatore o all'avvocato;
12. dichiarazione di voler eventualmente ricorrere a mutuo per il saldo prezzo;
13. ogni altro elemento utile ai fini della 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.



L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente dovrà altresì rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ovvero di voler subentrare nel mutuo fondiario, nonché l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c.; le relative spese saranno poste a carico della procedura.

### **VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva R.G.E. 158/2021, intestato a Tribunale di Firenze – Procedura Esecutiva Immobiliare numero 158/2021 R.G.E., **IBAN: IT66A086730280200000910457**, con causale **“Versamento cauzione”**.

Il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita, affinché sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima.

### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA**

Come previsto nell'ordinanza di delega e in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 è 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. In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

All'udienza stabilita per la vendita (**23 giugno 2026 alle ore 12:00 e ss.**) il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci e/o inammissibili le offerte:

- presentate oltre il termine fissato;
- prive delle indicazioni essenziali o della documentazione prescritta;
- non accompagnate da cauzione nella misura o con le modalità stabilite;
- formulate per importo inferiore all'offerta minima;
- non sottoscritte digitalmente, quando richiesto;
- recanti termine per il pagamento del prezzo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- presentate in violazione del limite di una sola offerta per lotto e per tentativo da parte del medesimo presentatore.

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 procederà comunque all'esame delle offerte; in tal caso, se l'offerta è l'unica valida presentata per il lotto, il bene potrà essere aggiudicato anche all'offerente non connesso.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In caso di unica valida offerta, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore al prezzo base. Se il prezzo è inferiore al prezzo base, ma non in misura superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.



In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità sincrona telematica ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 32/2015, sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e si chiuderà quando saranno trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza ulteriori rilanci. Il rilancio minimo è stabilito in **€ 5.500,00**.

Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta, è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, contenente le circostanze di tempo e luogo, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente il debitore, i creditori e gli 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.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; ne consegue che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

La vendita è soggetta a imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma a titolo di spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte ed eventuale IVA, se dovuta), nonché altra somma pari al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre rimborso spese generali e accessori di legge.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con causale: "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini sopra indicati, nonché il mancato perfezionamento della vendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione versata, che sarà acquisita alla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provveda al pagamento al creditore fondiario delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

Qualora non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito vantato dall'Istituto, secondo le



modalità che saranno comunicate dal professionista delegato, versando il restante 15% e/o l'eventuale eccedenza sul conto della procedura entro il medesimo termine.

Qualora entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del professionista delegato contenente gli importi e le modalità del versamento ex art. 41 D.Lgs. 385/1993, egli dovrà provvedere al versamento dell'intero saldo prezzo, detratta la cauzione, sul conto corrente della procedura entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario che ne faccia espressa indicazione nell'offerta ha altresì 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 mutuante sul conto corrente della procedura.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Della vendita viene data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

L'ordinanza di vendita, l'ordinanza integrativa, la perizia di stima con allegati e il presente avviso saranno pubblicati sui siti: [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); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.isveg.it](http://www.isveg.it); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);

Ulteriori modalità pubblicitarie saranno curate secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita pubblicata con il presente avviso a cui si rimanda

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

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate esclusivamente tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale. L'avviso di vendita, la perizia e gli allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.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 sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del delegato al recapito telefonico 3284697636 ovvero all'indirizzo e-mail: [avv.salvatore.iraci@gmail.com](mailto:avv.salvatore.iraci@gmail.com).



## **INFORMAZIONI GENERALI**

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei relativi allegati. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

## **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), o altro indirizzo mail indicato nella portale oppure contattare il call-center al numero 02 80030011.

Firenze 14.03.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Salvatore Iraci Sareri

