

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
EX ART. 591 BIS C.P.C.
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 11415/2025 R.G.

(da Procedura Esecutiva 99/2024 RGE)

VENDITA LOTTO 1

PRIMO TENTATIVO DI VENDITA

(Asta telematica)

Indice

AVVISO DI VENDITA	2
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
DATI CATASTALI.....	3
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI.....	3
CONDIZIONI ECONOMICHE	3
REGIME FISCALE.....	3
MODALITA', TEMPI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.....	3 - 7
ESAME DELLE OFFERTE	8 - 9
SVOLGIMENTO DELLA GARA.....	9 -11

DISCIPLINA DELLA VENDITA	11 - 12
MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.....	12 - 13
ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART.560 C.P.C	13
PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI	13 - 14
CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE	14
RICHIESTA INFORMAZIONI – REFERENTE DELLA VENDITA	14

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto AVV. ALDO FITTANTE professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. nella procedimento contenzioso di divisione n. 11415/25 R.G. (da procedura esecutiva n. 99/2024 RGE), a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **Mercoledì 17 GIUGNO 2026 alle ore 11:00** si procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: LOTTO NUMERO 1

Porzione di un fabbricato a carattere condominiale posto nel Comune di Firenze Via Pier Antonio Micheli n. 10, costituita da un appartamento di tipo signorile al piano primo, corredato da due locali uso cantina al piano seminterrato, oltre ai proporzionali diritti sulle parti condominiali del complesso, tra cui l'area coperta e scoperta adibita a parcheggio, e l'alloggio del portiere ubicato al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in trattazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, nel foglio

di mappa 160, particella 109 sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 1, vani 9,5, superficie catastale mq. 308, totale escluso aree scoperte: 302 mq. rendita catastale € 2.207,85.

L'alloggio del portiere su cui i suddetti vantano proporzionali diritti condominiali, è rappresentato al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 160, particella 109, sub. 6, rendita € 488,05, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Via Pier Antonio Micheli 10, piano S1, superficie totale 104 mq. Totale escluso aree scoperte: 104 mq.

Area coperta e scoperta adibita a parcheggio: non ha identificazione catastale autonoma. Corrisponde catastalmente nel foglio 160 a porzione delle particelle n. 105 e n. 107.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Il fabbricato in questione è stato realizzato in epoca remota, ante 1 settembre 1967.

In data 3.12.1985 è stata presentata richiesta di Condonò Edilizio L. 47/85 per opere di manutenzione straordinaria. In data 26.6.2016 n. 1780/2016 il Comune di Firenze ha comunicato la formazione del silenzio assenso sulla richiesta. La planimetria (catastale) allegata alla richiesta di sanatoria riporta la situazione dell'alloggio riscontrata col sopralluogo.

Per l'alloggio oggetto della procedura non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

La PIENA PROPRIETA' del bene descritto è posta in vendita alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila/00)**
- **OFFERTA MINIMA: € 2.025.000,00 (duemilioneventicinquemila/00)**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto**
- **AUMENTO MINIMO: € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**

REGIME FISCALE

L'operazione è soggetta ad imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale come per legge trattandosi di vendita da privato.

MODALITA', TEMPI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Modalità e tempi

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei

contenuti dell'ordinanza di vendita, delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale nei suoi allegati e nel presente avviso in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta, ovvero entro il giorno martedì 16 Giugno 2026**, personalmente o a mezzo Avvocato (si noti che 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 (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Contenuto

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c. salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e seguenti del D.M. 26.2.2015, n. 32; dovrà quindi contenere:

- 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.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Allegati

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità non scaduto dell'offerente persona fisica nonché dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, eventualmente anche una visura camerale non più vecchia di un mese, purché chiaramente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie. In alternativa potrà essere fornita una procura o un atto di nomina che giustifichi i poteri; dovranno altresì essere presenti copia del documento di identità (carta di identità) e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia del documento di identità (carta 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 al 10% del prezzo offerto che dovrà essere versata sul conto corrente intestato **“TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 11415/2025 - IBAN IT61H0103002800000008846640**; 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 (viceversa, sempre laddove l'offerente sia coniugato, si consiglia comunque di fornire dichiarazione circa l'esercizio dell'opzione effettuata per la separazione dei beni);
- 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, 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;
- 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 oggetto di vendita 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 (viceversa si consiglia comunque di produrre ugualmente la dichiarazione di mancato ricorso alle agevolazioni fiscali);
- 11) **ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito DOPO aver inviato telematicamente l'offerta e quindi separatamente dalla

cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione; la ricevuta del versamento della marca da bollo può essere inviata all'indirizzo email del sottoscritto professionista delegato, di seguito indicato;

- 12) **dichiarazione** di *“essere edotto e quindi accettare i contenuti dell’ordinanza di vendita, delle descrizioni indicate nell’elaborato peritale nei suoi allegati e nell’avviso di vendita in ordine agli impianti nonché dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*;
- 13) Ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell’offerta.

Si precisa che ogni documento da allegare per il quale non esiste una specifica voce, quale ad esempio la carta di identità, può essere prodotto allegandolo sotto la voce “altro”.

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).

NOTA BENE: Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

LA CONFERMA DELLA AVVENUTA E CORRETTA RICEZIONE AVVERRA' SOLO ED UNICAMENTE ALLA PEC INDICATA ED UTILIZZATA PER L'INVIO, NELLA QUALE VERRANNO ALTRESI' INVIATE LE CREDENZIALI DI ACCESSO (ARRIVERANNO NON PRIMA DI DUE ORE DALL'INIZIO DELL'ASTA, pertanto il professionista delegato, prima dell’inizio dell’asta, non potrà in alcun modo verificare se l’invio dell’offerta telematica è andata a buon fine).

L’invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) mediante un’apposita casella di posta elettronica certificata identificativa (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario firmare digitalmente la busta.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono 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; la qualifica di presentatore andrà riconosciuta quindi esclusivamente in capo a:

- Offerente diretto;
- Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato (la procura sarà allegata all'offerta);
- Avvocato per persona da nominare ex art 579, co. 3 c.p.c. (la procura dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina).

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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 (**17 Giugno 2026 , ore 11:00**), il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega):**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto), nonché della documentazione sopra indicata;
- quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015;
- quelle che prevedono il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni

dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);

- nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.

Per la corretta presentazione dell'offerta telematica, si rimanda alla lettura del "manuale utente" predisposto da spazioaste.it ed a quello disponibile sul sito del Ministero di Giustizia (http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) nella sua ultima versione aggiornata.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà dichiarata inefficace.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f del D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. Si consiglia di connettersi con congruo anticipo rispetto all'orario di apertura dell'asta.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 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 esecutati.

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

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

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;

- **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.

La gara 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 si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente **entro 3 minuti** dal rilancio precedente; **il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 54.000,00.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

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

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

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di 120 giorni (centoventi).

All'esito della vendita, il Professionista delegato, su autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, provvederà alla restituzione delle cauzioni ai partecipanti non risultanti vincitori. Il bonifico di restituzione dovrà obbligatoriamente avvenire sul medesimo conto corrente da cui è pervenuto.

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.

Si consiglia di leggere attentamente la perizia prima di presentare una offerta, in quanto, una volta presentata, è IRREVOCABILE.

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 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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma posta a suo carico 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 G.E., che verranno comunicate dal professionista delegato all'indirizzo e-mail dell'aggiudicatario.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono poste invece a carico della procedura.

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART. 560 C.P.C.

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 o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** ai sensi degli artt. 490, comma 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.
- b) sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, **www.tribunale.firenze.giustizia.it**, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito **www.isveg.it** unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) sul quotidiano on line "**FIRENZE TODAY**" mediante pubblicazione per via telematica

dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita;

- d) Sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

Qualora il creditore precedente ne faccia espressa richiesta – a propria cura e spese, tramite istanza da inoltrare direttamente al sottoscritto professionista delegato - che un estratto dell'avviso di vendita potrà essere redatto e pubblicato tramite il gestore unico della Pubblicità Astalegale.net su uno o più dei seguenti quotidiani:

- “LA NAZIONE”;
- “IL CORRIERE FIORENTINO”;
- “LA REPUBBLICA (FIRENZE)”;
- “BUAG”

Il professionista effettuerà, tramite il portale **www.spazioaste.it**, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata 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.

CUSTODIA E VISITE DELL'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 Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it, oppure attraverso il tasto “prenota visita” presente sull'annuncio relativo alla vendita, pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet specializzati.

RICHIESTA INFORMAZIONI – REFERENTE DELLA VENDITA

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere chieste al Professionista Delegato al seguente indirizzo email info@studiolegalefittante.it oppure al recapito telefonico 0552337651.

Firenze, 6/3/2026

Il Professionista Delegato

Avv.to Prof. Aldo Fittante