

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.

Procedure esecutive riunite n. 256/1984 + 243/2019 R.G.E.

(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Luca Bizzeti, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 12.06.2025, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 256/1984 + 243/2019 R.G.E., 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 **22 luglio 2026 alle ore 17.00** 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 DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili, e precisamente:

1) due unità immobiliari poste in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 14, poste una al piano terra/seminterrato ed una al piano primo, con scala interna a comune, e dotate di giardino e terrazza esterni, il tutto denominato "Villa Primavera", più precisamente:

1.A) unità immobiliare situata al piano terra e piano cantina, composta al piano terra di vani sei oltre tre servizi igienici, disimpegno, e un ripostiglio e collegata mediante vano scala "a comune", attraverso una scala a chiocciola, al piano seminterrato composto di quattro vani, di cui uno adibito a centrale termica, e collegato direttamente con una abitazione agricola confinante con la medesima proprietà, oltre resede composto da una porzione di giardino ed una terrazza rialzata;

1.B) unità immobiliare situata al piano primo, avente accesso dal giardino esterno attraverso un vano scale "a comune" con l'immobile più sopra descritto, composta da vani sei oltre tre servizi igienici, disimpegno, due terrazze ed un piano sottotetto che permette l'accesso a terrazza sulla copertura.

2) maneggio/stalle posto in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 1, con accesso principale anche da Via Vicchio e Paterno, formato da tre corpi di fabbrica, di cui due dedicati

esclusivamente al ricovero di animali (cavalli) e sviluppati su unico piano a forma di U ed il terzo, dirimpetto ai precedenti corpi di fabbrica, formato da tre piani di cui uno seminterrato ultimato all'esterno e lasciato a grezzo all'interno.

3) magazzino/deposito posto in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 14.

4) unità immobiliare (presumibilmente agricola) posta in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 17, formata da due piani fuori terra, con al piano terreno due vani e al piano primo ulteriori tre vani più servizio igienico.

5) unità immobiliare (presumibilmente agricola) posta in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 17, formata da due piani fuori terra, con al piano terreno ampia zona giorno con presenza di soppalco a vista, cucina, camera, ampio ripostiglio e servizio igienico e al piano primo ulteriore camera con bagno.

6) unità immobiliare (presumibilmente agricola) posta in Comune di Bagno a Ripoli, Via Vernalese n. 17, formata da due locali con soppalco nella zona giorno e con servizio igienico.

7) terreni posti in Comune di Bagno a Ripoli, posti in diverse collocazioni, il cui nucleo principale è posto ove si trovano gli edifici adibiti a maneggio/stalle e le unità abitative sopra rappresentati. Questi terreni, che risultano essere un tutt'uno con gli immobili precedentemente descritti, sono percorsi da stradine interne e sono recintati o con la presenza di muri di confine e presentano diversi accessi, di cui i principali su Via di Vicchio e Paterno e su Via Vernalese. All'interno di tali terreni vi è la presenza di diversi manufatti, come le ex stalle e ricoveri per animali, depositi attrezzi e postazione di rifornimento per il carburante dei mezzi agricoli, con la presenza anche di una cisterna esterna. Vi è un pozzo al limite del confine (verso valle). Risultano tenuti a uliveto e seminativo. Inoltre si segnala la presenza di una tubazione dell'acquedotto che percorre la strada che unisce l'edificio storico con il cancello posto su via Vicchio e Paterno, e che devia verso uno dei campi di allenamento per cavalli per poi uscire dalla proprietà.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nelle consulenze redatte dall'Arch. Luca Bevilacqua (CTU) in data 15.09.2022, in data 24.01.2024 ed in data 2.03.2026, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

Si precisa, inoltre, che il trasferimento viene effettuato con gli oneri e le servitù attive e passive

di ogni genere.

Gli immobili sono da ritenersi LIBERI, in quanto occupati dagli esecutati.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati come segue.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli:

- foglio di mappa 16 particelle 118 e 119 subalterno 1
- foglio di mappa 16 particella 119 subalterno 2 e particella 121 subalterno 2
- foglio di mappa 16 particella 1002
- foglio di mappa 16 particella 1000
- foglio di mappa 16 particella 121 subalterno 500
- foglio di mappa 16 particella 121 subalterno 501
- foglio di mappa 16 particella 121 subalterno 502
- foglio di mappa 16 particella 629
- foglio di mappa 16 particella 631

Al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli:

- foglio di mappa 23 particella 39, qualità uliveto, superficie mq. 6.900
- foglio di mappa 16 particella 83 divisa in porzioni:
 - AA qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 5.347
 - AB qualità vigneto, superficie mq. 7.073
- foglio di mappa 16 particella 84, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 9.320
- foglio di mappa 16 particella 86, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 3.850
- foglio di mappa 16 particella 97 divisa in porzioni:
 - AA qualità uliveto, superficie mq. 676
 - AB qualità seminativo-arborato, superficie mq. 14.371
- foglio di mappa 16 particella 101, divisa in due porzioni:
 - AA qualità seminativo superficie mq. 110
 - AB qualità uliveto-vigneto superficie mq. 5.660
- foglio di mappa 16 particella 122 divisa in porzioni:
 - AA qualità seminativo arborato, superficie mq. 6.760
 - AB qualità vigneto, superficie mq. 2.000
- foglio di mappa 16 particella 213, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 670
- foglio di mappa 16 particella 230, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 8.760
- foglio di mappa 16 particella 275, qualità uliveto, superficie mq. 5.470
- foglio di mappa 16 particella 276, qualità uliveto, superficie mq. 2.640

- foglio di mappa 16 particella 613, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 279
- foglio di mappa 16 particella 614, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 21
- foglio di mappa 16 particella 615, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 60
- foglio di mappa 16 particella 634 divisa in porzioni:
 - AA qualità uliveto, superficie mq. 78
 - AB qualità seminativo arborato, superficie mq. 212
- foglio di mappa 16 particella 635, qualità seminativo-arborato, superficie mq. 183
- foglio di mappa 16 particella 994 divisa in porzioni:
 - AA qualità seminativo-arborato, superficie mq. 1.168
 - AB qualità vigneto, superficie mq. 777
- foglio di mappa 16 particella 996, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 280
- foglio di mappa 16 particella 998, qualità uliveto-vigneto, superficie mq. 13.804
- foglio di mappa 16 particella 1001, qualità relit-strad, mq. 500
- foglio di mappa 16 particella 1037, qualità relit-strad, mq. 240

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalle perizie del C.T.U, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalle Consulenze Tecniche dell'Arch. Luca Bevilacqua già richiamate, alla data degli accessi del perito d'ufficio gli immobili sono risultati non conformi con riferimento alla normativa edilizia e urbanistica.

Sul punto si invitano espressamente gli interessati a leggere con estrema attenzione le pagine da 35 a 40 della consulenza tecnica del 15.09.2022 e da 17 a 21 della consulenza tecnica del 24.01.2024.

In particolare, si segnala che sussiste ordine di demolizione del Comune di Bagno a Ripoli n. 177 in data 22 giugno 2022.

Si segnala, inoltre, che è in corso contenzioso giudiziario tra la parte esecutata e terzi confinanti con riferimento agli appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli nel - foglio di mappa 16 particella 1001, mq. 500, e nel foglio di mappa 16 particella 1037, mq. 240, indicate dal C.t.u. come "relitto stradale". Tale contenzioso ha ad oggetto la domanda di declaratoria di acquisto per usucapione della proprietà dei predetti appezzamenti di terreno e/o comunque del diritto di transito sugli stessi, e deriva dal declassamento della strada denominata "Macinatoio", rappresentata dalle predette particelle, a strada vicinale privata, effettuata dal Comune di Bagno a Ripoli, con delibera n. 155 in data 25 marzo 1997.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il lotto unico è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- PREZZO BASE Euro **3.948.644,28**

(tremilioninovecentoquarantottomilaseicentoquarantaquattro/28)

- OFFERTA MINIMA Euro **2.961.483,21**

(duemilioninovecentosessantunomilaquattrocentoottantatre/21)

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., l'aumento minimo sarà di € 80.000,00 (ottantamila/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE

La vendita è esente I.V.A e soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, con aliquote variabili in funzione dell' acquirente.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente l'asta**, personalmente o a mezzo Avvocato (qualora l'offerente intenda avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte). **In caso di offerta per persona da nominare**, dovrà essere rilasciata una procura necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art. 579 terzo comma c.p.c. ed attestante i poteri conferiti; l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte e, in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Fatto salvo quanto sopra precisato, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA", seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta DOVRANNO essere allegati i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica nonché dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE DI FIRENZE", IBAN IT65K0867302802000000925745**, e dovrà recare come causale la **sola dizione "versamento cauzione"**, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile

alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

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

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno; - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

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

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del

Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

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

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

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

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

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 D.M. 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.**

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) 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; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 80.000,00 (ottantamila/00).

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è **autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali proprietari 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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

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

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

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

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

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano stati offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

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

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

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del

saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

E' fatta salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non**

potranno essere adottate 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. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la Banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo Pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei dieci giorni successivi al Professionista Delegata comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale “versamento saldo prezzo di aggiudicazione”, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

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

Il professionista 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 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.astegiudiziarie.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 giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista delegato 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 dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 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 entro e non oltre il termine per il 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. 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.

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 Borgo Albizi n. 26, telefono 055 2340830, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche selezionando “Prenota visita”.

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

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite telefonicamente dal Professionista Delegato il lunedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 al recapito telefonico 055 7390191.

Firenze, 31 marzo 2026
Delegato

Il Professionista

Avv. Luca Bizzeti