

Avv. PATRIZIA SCARPI

Via A. Lamarmora n. 55 – 50121 Firenze
Tel. 055 7963347 – Cell.3388265160
E-mail:scarpiaavvpatrizia@gmail.com
Pec:patrizia.scarpi@firenze.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

Avviso di vendita delegata a professionista ex art.591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva 59/2025

Lotto unico

La sottoscritta Scarpi Avv. Patrizia con studio in Firenze, Via A. Lamarmora n. 55 delegata ex art. 591 bis cpc, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Giovanna Mazza, con ordinanza di delega in data 5 febbraio 202 nel procedimento esecutivo **R. E. N. 59/2025** a norma dell'art.490 cpc, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

Che il giorno **30 giugno 2026 ore 10,30** 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 beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come di seguito meglio descritti**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Diritto di piena proprietà di n.4 appezzamenti di terreno posti nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Santa Maria a Chianni – Il Colto, accessibili dalla Strada Provinciale Volterrana, attraverso altri appezzamenti di terreno di diversa proprietà ma con convenzioni e patti per accessi e servitù, già stabiliti nell'atto di compravendita. La superficie catastale complessiva è pari a mq 155,00, si tratta di terreni privi di manufatti permanenti e fabbricati, particelle residuali a servizio di un complesso edilizio ad oggi incompiuto. La superficie totale dei 4 appezzamenti di terreno è di 155,00 mq. Nel Permesso a Costruire e nella Variante n. 65/2011, due appezzamenti di terreno tra di loro confinanti della superficie catastale di 35 mq, sono da adibire a parcheggi/area di sosta e due appezzamenti di terreno tra di loro confinanti della superficie catastale di 120 mq, sono da adibire a viabilità carrabile e pedonale. Tutti gli appezzamenti sono quindi a servizio di un complesso edilizio incompiuto, ubicato nel Comune di Gambassi Terme (FI), in Via Volterrana località Colto. Trattasi di terreni residuali, funzionali o indispensabili alla piena utilizzazione del complesso immobiliare, la cui acquisizione è dunque necessaria per completare o regolarizzare la proprietà esistente (servitù, standard urbanistici, accessi).

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, con tutte le pertinenze, accessori e servitù attive esistenti e passive apparenti, precisamente di passaggio e di veduta meglio risultanti dagli atti della procedura, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., il tutto come meglio descritto in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Stefano Fiorucci in data 25 ottobre 2017 e successiva integrazione del 6 gennaio 2021 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI POSSESSO

Tutti i beni, come da comunicazione dell'Isveg, risultano liberi.

DATI CATASTALI

I beni risultano censiti al

Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme al foglio di mappa 20,

part.IIIa 738, incolt prod, classe U, sup. 40,00 mq, red. dom. Euro 0,01 red. agr. Euro 0,01,

part.IIIa 755, semin arbor, classe 3, sup. 80,00 mq, red. dom. Euro 0,27 red. agr. Euro 0,21.

part.IIIa 757, semin arbor, classe 3, sup. 25,00 mq, red. dom. Euro 0,08 red. agr. Euro 0,06.

Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme a foglio di mappa 20, part.IIIa 734, categoria F/1, sup. 25,00 mq.

Il CTU evidenzia che le particelle 738,755 e 757 non corrispondono alla qualità catastale dichiarata .

Confini: Il terreno di cui alla particella 734 – area urbana – confina con le particelle 757 , 858 e part.IIIa 337, s.s.a. - Il terreno di cui alla particella 757 confina con le particelle 734, 858 e part.IIIa 756.. - Il terreno di cui alla particella 755 confina con le particelle 738, 858 e part.IIIa 756 - Il terreno di cui alla particella 738 confina con le particelle 755, 952 e part.IIIa 739, s.s.a.

SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Dalla CTU redatta dall'Arch. Sonia Piazzini del 3 novembre 2025 a cui integralmente si rinvia risulta che i terreni oggetto della presente esecuzione confinano con l'area identificata dalla particella 858, sulla quale la società ██████████ ha realizzato, in forza del Permesso di Costruire n. 67 del 05/11/2007 e della successiva Variante in corso d'opera n. 65 del 27/12/2011, due edifici residenziali (Lotti "B" e "C") e parte delle sistemazioni esterne previste dal progetto del complesso immobiliare, i cui lavori risultano parzialmente eseguiti. Il titolo edilizio originario (PdC n. 67/2007) prevedeva la realizzazione di tre nuovi fabbricati ("Lotto A", "Lotto B" e "Lotto C"), nonché delle aree a verde, della strada di collegamento con via Volterrana e dei parcheggi pertinenziali a servizio dei nuovi edifici e dei tre fabbricati esistenti (Lotti "D", "E" e "F").

La Variante in corso d'opera n. 65/2011 ha confermato e ridefinito le aree di intervento, comprendenti le particelle: n. 858 (oggetto della Proc. EI 599/2014), sede dei Lotti "B" e "C" e relative aree a verde;

n. 734 e n. 757, destinate alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali (art. 2 L. 122/1989) con area di manovra; n. 755 e n. 738, destinate alla strada carrabile e pedonale di collegamento tra i nuovi edifici e la strada provinciale via Volterrana, oltre a porzioni di parcheggio e spazi di servizio.

Precisa ancora il CTU che per quanto attiene alla conformità edilizia e ruolo funzionale delle aree il complesso edilizio risulta incompiuto e, di conseguenza, anche le aree oggetto della presente esecuzione non risultano completate rilevando che le particelle 734 e 757 sono destinate a parcheggi pertinenziali a servizio dei Lotti "B" e "C", mentre le particelle 755 e 738 costituiscono il tracciato della strada di collegamento con la via Volterrana e che tali aree, oltre ad assolvere funzioni di accessibilità e sosta, risultano necessarie al completamento e alla conformità urbanistica dell'intervento edilizio complessivo, in quanto concorrono alla determinazione della superficie fondiaria del lotto su cui sono stati calcolati gli indici di edificabilità (S.F., S.M.C., superficie permeabile, ecc.).

Per poter completare l'intervento e rendere agibili le unità immobiliari dei Lotti "B" e "C", sarà verosimilmente necessario che l'attuale proprietario della particella 858, proceda all'acquisizione delle aree in oggetto, presentando istanza di accertamento di conformità (art. 36 o 37 DPR 380/2001) e, successivamente, richiedendo un nuovo titolo edilizio per il completamento degli edifici e delle opere di urbanizzazione e sistemazione esterna, iter comunque da valutare di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 52, rilasciato dal Comune di Gambassi Terme in data 6 ottobre 2025, risulta che i terreni ricadono nel Regolamento Urbanistico vigente nel Foglio 20 – UTOE 7 – Urbana di Gambassi, con destinazioni S.3 e TR.5, all'interno del perimetro del centro abitato specifica destinazione ad area per la viabilità e la sosta, come di seguito specificato: Foglio Particella Catasto UTOE Zona urbanistica e vincoli 20 738 Terreni UTOE 7 – urbana di Gambassi S.3 Tessuto insediativo storico (antecedente al 1939) - Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze; Perimetro centro abitato; Area per la viabilità e la sosta 20 755 Terreni UTOE 7 – urbana di Gambassi TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato; Area per la viabilità e la sosta 20 757 Terreni UTOE 7 – urbana di Gambassi TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato 20 734 Terreni UTOE 7 – urbana di Gambassi TR.5 – Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera; Perimetro centro abitato A seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale (Delibera C.C. n. 4 del 15/04/2024) sono in vigore le norme di salvaguardia ex art. 103 L.R. 65/2014.

Non risultano vincoli idrogeologici né paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, salvo una segnalazione cartografica di uso civico che l'Amministrazione comunale ha precisato essere errore cartografico o vincolo privo di rilevanza.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 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.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Dalla CTU si evidenziano l'esistenza di servitù di passo e coinvenzioni urbanistiche a favore e a carico delle particelle funzionali all'accesso dalla Strada Provinciale Volterrana e alla fruizione a parcheggio e viabilità interna come si evince dal contratto di compravendita ai rogiti Dott. Fabrizio Riccardo Frediani rep.29139/14703 del 19 novembre 2007, servitù regolarmente trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Volterra ai n. di registro particolare 7517-7518-7519-7520-7521-7522-7523-7525-7526-7527.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base 23.000,00 (ventitremila/00)

Offerta minima: euro 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione non inferiore al 10% al prezzo offerto.

Aumento minimo euro 700,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro avendo la società SAGI srl cessato la partita Iva in data 27 marzo 2014.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta e quindi entro il 29 giugno ore 23,59**, personalmente o a mezzo di Avvocato, munito di 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, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 59/2025 - IBAN IT09 S086 7302 8020 0000 0930 045** 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 fissato per l'esame delle offerte;**
- 4) **se l'offerente è celibe/nubile e se 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) (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); 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.

Ai sensi dell'art 26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo

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.

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.

In relazione alla figura del c.d. **spettatore** questa dovrà essere autorizzata previa richiesta 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 alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

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

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

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

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

- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 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.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' RILASCIO IMMOBILI

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. 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. In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

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.

Trattandosi di esecuzione per credito 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 (IBAN: IT09 S086 7302 8020 0000 0930 045).**

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

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

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima con relativi allegati redatta dall'esperto, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) ai sensi dell'art.490, 2°, cpc sul sito Ufficiale del Tribunale di Firenze e su i seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicoonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it,

- b) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale di rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale in versione digitale,
- c) tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it
- d) ai sensi degli art.490, 1°, cpc e 161 quater disp.att.cpc sul portale Vendite Pubbliche la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario,

Il professionista effettuerà, tramite i 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 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previa richiesta da inoltrarsi al **Custode giudiziario nominato, l'IS.VE.G. srl di Firenze** con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini 32- tel. 055-2340830 - tramite i siti www.isveg.it. e www.astegiudiziarie.it

*

Ulteriori informazioni per la partecipazione alla vendita telematica potranno essere fornite da Astalegale spa – tel. 02800300 – e mail; garaimmobiliare@astalegale.net

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055-7963347 - email: scarpiaavvpatrizia@gmail.com.

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

Firenze, 1 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Scarpi

