



TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 76/2021 + 78/2022
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Stanga
Professionista Delegato: Avv. Federico Albini

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Federico Albini, Professionista Delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza di delega del 7.3.2024, nella procedura esecutiva R.G.E. 76/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega del 13.11.2025 comunicato alle parti, vista l'ordinanza del G.E. del 19.5.2026, considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e che Astalegale.net S.p.A. e Astegiudiarie Inlinea S.p.A. risultano gestori della pubblicità telematica,

AVVISA E RENDE NOTO

che il giorno **16 settembre 2026 alle ore 15:00** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, gestito da Astalegale.net S.p.A., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al citato D.M. n. 32/2015, per quanto applicabile nonché in ottemperanza dell'ordinanza di delega e secondo le disposizioni del presente avviso, alla VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA, degli immobili di seguito descritti sulla base della perizia estimativa redatta dal Geom. Bruno Lepore del 23.2.2023 e successiva integrazione del 5.2.2024 cui si fa rinvio per maggiori dettagli.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione (Lotto 1 in perizia del 23.2.2023 riunito al Lotto 2 come da integrazione del 5.2.2024) al terzo e quarto piano di prestigioso fabbricato residenziale con ascensore posto in Comune di Firenze, Via Cristoforo Landino 5, composto, al terzo piano, da ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, sottoscala, due camere di cui una con bagno e, al quarto piano, da un locale di servizio, servizio igienico, camera e lastrico; superficie 166 mq. Confini, come in perizia.

Posto auto scoperto (Lotto 2 in perizia del 23.2.2023 riunito al Lotto 1 come da integrazione del 5.2.2024) sito in resede al piano strada adiacente a fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Firenze con accesso carrabile dalla Via Lorenzo il Magnifico 35: lo stallo è il sesto da sinistra guardando il fabbricato dall'ingresso carrabile. Il resede ove è sito il posto auto suddetto è pedonalmente raggiungibile anche dal vano scale condominiale del fabbricato di Via Cristoforo Landino 5, ove è sito l'appartamento sopradescritto. Confini, come in perizia.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in questione risultano abitati e detenuti dalle parti esegutate e loro familiari.

DATI CATASTALI

Come asseverato nella relazione peritale del Geom. Bruno Lepore del 23.2.2023, cui si fa completo richiamo, gli immobili sopradescritti sono identificati presso il Catasto del Comune di Firenze come segue:

Appartamento per civile abitazione (Lotto 1 in perizia del 23.2.2023): Foglio di mappa 76, Particella 123, Subalterno 596, Zona censuaria 2, Categoria A/1, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 169 mq, escluse aree scoperte 165 mq., Rendita catastale € 1.693,98= - piano terzo e quarto – Via C. Landino 5.

Posto auto (Lotto 2 in perizia del 23.2.2023): Foglio di mappa 76, Particella 123, Subalterno 562, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq., Rendita catastale € 32,02= - piano terra – Via Lorenzo il Magnifico 33.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Come risulta dalla relazione del perito estimatore Geom. Bruno Lepore 23.2.2023, cui si fa completo richiamo, all'esito delle verifiche svolte presso gli uffici competenti, l'immobile risulta edificato intorno alla fine del XIX secolo e quindi in epoca anteriore all'anno 1967. Successivamente è stato interessato dalle seguenti pratiche:

- Richiesta di autorizzazione edilizia n. 1711/1987 del 6.11.1987 per modifiche e frazionamento: Autorizzazione rilasciata n. 330/88;
- Domanda di condono n. 77319 posizione S/30769 del 26.4.1986. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata n. 16659 del 10.3.2005;
- D.I.A. n. 4296/2001 presentata in data 13.9.2001 per realizzazione di modifiche interne e variante ai sensi dell'art. 39 L.R. Toscana n. 52/1999 depositata in data 27.2.2002 e prot. 8788 del 12.3.2002;
- D.I.A. n. 2955/2002 presentata in data 5.6.2002 per realizzazione di modifiche interne al piano terra;
- D.I.A. n. 3475/2002 presentata in data 22.6.2002 per la quale è stato richiesto l'annullamento in data 12.4.2002 prot. 20751;
- Domanda di condono edilizio presentata in data 7.12.2004 prot. n. GA24291/2005 posizione A/725 per la realizzazione di modifiche interne. In data 30.8.2017, prot. n. GP269370/2017 è stata inviata alla società CEREP ITALY comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento di detta domanda di condono (carezza di documentazione mancato deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile);
- D.I.A. n. 6129/2007 presentata in data 30.10.2007 prot. n. 57437/2007 per la realizzazione di modifiche interne ed esterne per la realizzazione di appartamenti, uffici e di parcheggio al piano interrato;
- D.I.A. n. 5224/2009 presentata in data 16.10.2009 protocollo 53962/2009, variante alla D.I.A. n. 6129/2007 e successiva variante ai sensi dell'art. 142 L.R. Toscana n. 1/2005 depositata in data 18.10.2010, prot. n. 54636 e fine lavori del 18.10.2010 prot. n. 54638;
- Attestazione di agibilità depositata in data 21.10.2010, prot. n. 55663/2010.

Assevera il perito che "dal confronto delle tavole grafiche allegate ai procedimenti amministrativi sopramenzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità interne ed esterne, per cui a seguito di detti interventi, l'appartamento non risulta conforme urbanisticamente (...). "Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate", il perito ritiene sia "necessaria la presentazione di Accertamento di Conformità Edilizia e successivo deposito di procedura Docfa". A tal fine, il perito quantifica in € 6.000,00= i costi per la regolarizzazione, importo di cui ha tenuto conto in sede di stima.

ONERI E FORMALITA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Secondo quanto riferito nella citata relazione peritale, gli immobili (sia l'appartamento che il posto auto) fanno parte di condominio costituito (Condominio Via Cristoforo Landino 5 – Via Lorenzo il Magnifico 33 Firenze) e professionalmente amministrato. Da informazioni assunte, la proprietà ha un debito verso il condominio di € 12.000,00= circa (salvo errori od eventuali aggiornamenti o conguagli). Gli oneri condominiali riferibili all'immobile sopradescritto (sia l'appartamento che il posto auto), in base ai valori millesimali, ammontano a circa € 6.000,00= annui, comprensivi anche i consumi idrici individuali e di acqua calda sanitaria, riscaldamento e condizionamento dell'appartamento, centralizzati e i cui consumi sono suddivisi in base a contabilizzazioni individuali. Inoltre, dai registri immobiliari, non risultano formalità che resteranno iscritte sull'immobile a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. 47/1985 e al D.M. 37/2008, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., ed è meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella citata consulenza peritale, cui si fa integrale riferimento. 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 (art. 63 disp. att. c.c.) – 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 in sede di valutazione del bene. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La vendita non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.).

CONDIZIONI ECONOMICHE

Nella relazione peritale del 23.2.2023, il perito estimatore aveva stabilito il prezzo base dell'appartamento (ex lotto 1) in € 489.600,00= e del posto auto (ex lotto 2) in € 14.850,00=. Nella successiva integrazione di perizia del 5.2.2024 in cui i due lotti sono stati riuniti e il lotto risultante viene posto in vendita, come da stima peritale integrata, alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE	€ 504.450,00=
OFFERTA MINIMA	€ 378.337,50=
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.)	€ 11.000,00=

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 (cioè **entro il 15 settembre 2026 ore 23:59**) personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno della piattaforma 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 effettuata "per persona da nominare" ex art 579 III comma c.p.c. deve essere necessariamente presentata a mezzo di avvocato munito di procura rilasciata come sopra.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Inoltre l'offerta 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 Per gli offerenti residenti *"fuori dal territorio dello Stato cui non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare ed allegare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization"* (cfr. art. 12 comma 2 D.M. 32/15);
- 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 professionista 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 del saldo prezzo;
- 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 e dal quale proviene la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- 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 in forma di documento informatico o in copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi (art. 13 comma 1 D.M. 32/2015):

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente nonché dell'eventuale presentatore. Per gli offerenti non residenti in Italia e sprovvisti di codice fiscale dovranno allegarsi i documenti indicati all'art. 12 comma 2 D.M. 32/15 (v. lettera "a" capo precedente);

2) in caso di **offerente persona giuridica, società di persone o ente collettivo**: copia del certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A., 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 copia del documento d'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 recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE). **Si consiglia di effettuare il bonifico in questione prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte** poiché, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati: a) apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge; b) copia del documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità del coniuge c) eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c.;

5) **se l'offerta è formulata dal genitore per conto del figlio minore**, dovranno essere allegati: copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità del genitore e del figlio; l'autorizzazione del Giudice Tutelare (e copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore);

6) **se l'offerta è formulata dal tutore per conto di un minore o di un interdetto, dal curatore per conto di un inabilitato o dall'amministratore di sostegno per conto del soggetto beneficiario**, dovrà essere allegata copia di documento di identità e del codice fiscale in corso di validità di tutti i suddetti soggetti (e dell'eventuale presentatore), nonché copia del provvedimento di nomina alle suddette funzioni e dell'autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

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

- da cittadini U.E. ed E.F.T.A. (Norvegia, Islanda, Liechtenstein, Svizzera), nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;

- da cittadini stranieri extra U.E. ed E.F.T.A. regolarmente soggiornanti, loro familiari e da apolidi residenti in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno (da allegare all'offerta);

- da cittadini stranieri extra U.E. ed E.F.T.A. non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra la Repubblica Italiana e lo 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 speciale – nelle forme di 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 tramite casella di posta elettronica certificata P.E.C. di cui sia titolare il presentatore (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) all'indirizzo del Ministero della Giustizia: **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).

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/15, l'offerta potrà avere come "presentatore":

a) direttamente l'offerente;

b) avvocato munito di procura speciale rilasciatagli dall'offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è ammessa la procura autenticata dall'avvocato) con indicazione del soggetto rappresentato **da allegare all'offerta**;

c) avvocato in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., munito di procura notarile rilasciata in data pari o antecedente al termine per il deposito delle offerte, **da allegarsi alla dichiarazione di nomina**. In ogni caso, il presentatore potrà predisporre ed inviare una sola offerta d'acquisto per ciascun lotto e per ciascun tentativo di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata, per ciascun lotto, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze Novoli

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 76/2021**

Codice IBAN: **IT 38 B 08673 02802 000000 916422**

Causale "versamento cauzione".

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta e quindi entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita. Si raccomanda tuttavia di effettuare il bonifico in questione prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

Infatti, ove la cauzione non risultasse accreditata e visibile sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'offerta da ciascun offerente per la restituzione della cauzione medesima.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, **questi sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (art. 587 c.p.c.)**.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza fissata per la vendita (16 settembre 2026 ore 15:00), il sottoscritto professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura, il delegato **dichiarerà inefficaci ovvero inammissibili**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e per quanto stabilito dall'ordinanza di delega, **le offerte che risultino**

– presentate oltre il termine fissato;

- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata;

- non accompagnate dalla cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate. Si ripete che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- non sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015) ovvero non inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015;
- formulate da più persone ove non sia allegata procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- indicare per il pagamento del saldo del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto);
- ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita che siano presentate dallo stesso presentatore.

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 alla 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 dopo che saranno terminate delle operazioni relative all'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 verranno effettuate 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 come "spettatori" esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

A seguito dell'eventuale 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 *offline* 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 (purché non inferiore all'offerta minima) a condizione che non siano state presentate domande di assegnazione e che il Professionista Delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura **non inferiore a € 11.000,00=**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. N.B. si ricorda che detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi nuovamente si riportano:

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze Novoli

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 76/2021**

Codice IBAN: **IT 38 B 08673 02802 000000 916422**

con causale **"versamento saldo prezzo di aggiudicazione"**.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti e con le modalità indicate nell'offerta, così come in caso di mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, **questi sarà dichiarato decaduto e, oltre a perdere la cauzione, nel caso in cui il bene sia successivamente aggiudicato ad un prezzo che, sommato alla cauzione incamerata, risulti inferiore al prezzo non versato della precedente aggiudicazione, sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).**

In caso 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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 fornite 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 indicato. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

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 entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale **"versamento saldo prezzo di aggiudicazione"**, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, **che ne faccia espressa indicazione nell'offerta**, ha la possibilità, in alternativa al versamento del saldo del prezzo, di **stipulare un contratto di mutuo o finanziamento** che preveda a) l'erogazione diretta in favore della procedura della somma finanziata da parte dell'Istituto di Credito erogante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura medesima, come sopra indicato; b) la concessione da parte dell'aggiudicatario di ipoteca di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita in favore dell'istituto mutuante. In tal caso, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., il decreto di trasferimento non potrà essere trascritto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'imposta di registro, delle imposte ipotecarie e catastali sul decreto di trasferimento. A tal fine, questi dovrà versare, sul conto della procedura l'importo per le suddette imposte, come da conteggio di liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che gli sarà comunicato dal Professionista Delegato. Una volta accreditati i suddetti importi, sarà cura del Professionista Delegato procedere al pagamento in favore dell'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere direttamente al Professionista Delegato il 50% del compenso a questi spettante per la fase di trasferimento del bene, oltre le relative spese generali (10% sul compenso), gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, secondo quanto disposto dal D.M. 227/15 e comunque nella misura che sarà liquidata dal Giudice.

Le spese per l'annotazione delle cancellazioni delle formalità ordinate dal Decreto di Trasferimento resteranno a carico della procedura.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. conterrà anche l'ingiunzione al rilascio e l'ordine di liberazione. L'aggiudicatario, previa apposita espressa istanza da presentare al professionista delegato fino al versamento del saldo prezzo, potrà avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione e a spese della procedura. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 secondo periodo c.p.c. come modificato dalla Legge 28.2.2020 n. 8. In mancanza di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere all'esecuzione dell'ordine di liberazione a proprie spese.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

- 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), ai sensi dell'art. 490, comma c.p.c. e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c., la quale pubblicazione sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'ufficio giudiziario;
- 2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati, nei seguenti siti *internet*: www.asteimmobili.it; www.astalegale.it; www.portaleaste.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti anche sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su: quotidiano *online* "Firenze Today" nonché sul giornale a diffusione locale edito da Astalegale.net S.p.A. per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free-pass*, a cura di Astalegale.net S.p.A.

L'avviso di vendita, la perizia e gli allegati, saranno visionabili sui seguenti siti *internet*: www.asteimmobili.it; www.astalegale.it; www.portaleaste.it; www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (P.V.P.).

Il Professionista delegato effettuerà, tramite i portali www.astalegale.it e www.astegiudiziarie.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 o dal Cancelliere o dal Giudice 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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge. Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato alla vendita, Avv. Federico Albini,

Via Oriani 1 – Tel. 055.57.94.20 – cell. 335.56.20.420, *E mail* federico.albini@studioalbini.it e avv.federico.albini@gmail.com.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile sono effettuate alla presenza del custode (ISVEG di Firenze). Le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella "FAQ" del predetto portale; se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, le richieste potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro di copia del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Con osservanza.

Firenze, lì 1 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Federico Albini