

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 276/2016
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Agata Stanga

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.

VENDITA TELEMATICA IN MODALITA' SINCRONA

Il sottoscritto Dott. Gianni Gironi, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **22 Settembre 2026 alle ore 15,00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità **TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

Garage ubicato in Sesto Fiorentino Viale Primo Maggio (con accesso carrabile tra i civici 210 e 216) in zona urbana semicentrale facente parte di un piccolo fabbricato ad un solo livello fuori terra, posto su resede condominiale tergale di un edificio pluripiano con accesso principale da Via L.Manara. Il Garage è accessibile da un passo carrabile protetto da sbarra motorizzata attestante sul Viale Primo maggio. Il Garage costituisce porzione di fabbricato ad un solo livello fuori terra, dove trovano posto un totale di sette garage monovano ed il Garage in questione è il primo, partendo da destra per chi guarda frontalmente gli accessi ai box stessi. Il Garage è servito da un ampio resede comune antistante, protetto da sbarra azionabile elettricamente sull'accesso carrabile dalla pubblica via. Il Garage è costituito da un unico vano con accesso tramite infisso metallico basculante ad azionamento manuale. Nel Garage sono presenti un punto luce ed un lavandino con rubinetto con impianti non allacciati per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, mentre quello del garage è mediocre.

Il Garage ha superficie netta (MQ) 13,50 , Altezza M 2,00, superficie lorda commerciabile coperta mq. 17,34.

Il CTU ha rilevato che la planimetria catastale del garage presente in atti alla data di redazione della relazione non risulta conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Coerenze: parti condominiali su più' lati, s.s.a.

Data della costruzione: l'edificio di cui fa parte il garage è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Certificazione Energetica: trattandosi di garage privo di impianto di climatizzazione non è prevista l'A.P.E. .

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 01/09/1967 , edificata in forza Licenza di costruzione del 1963 e successiva variante del 1965 con permesso abitabilità rilasciato nel 1965. Risulta presentata domanda in sanatoria , ex art.31 e seguenti L.n.47/85, relativamente alle parti condominiali nel 1986, definita con rilascio concessione in sanatoria nel 2002. Sotto il profilo della conformità catastale risultano alcune difformità, quali l'esatta dimensione del vano e l'altezza interna.

Il Garage risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Sesto Fiorentino (FI) , Foglio 33, Particella 1015, Subalterno 1, Viale Primo Maggio con accesso carrabile tra i civici n. 210 e 216, Piano , Cat. C/6, Classe 5, Consistenza MQ 13, Rendita catastale € 63,11 .

Dalla perizia del CTU alla data del 16/04/2018 si rileva che risultavano debiti condominiali pregressi; si precisa inoltre che l'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile stabilisce che "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

In merito all'esistenza di formalità che rimarranno a carico dell'acquirente si rinvia alla Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta LIBERO.

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, è stata rilevata la presenza di difformità rispetto a quanto autorizzato.

Si fa presente che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

REGIME FISCALE: La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PREZZO BASE Euro 20.000,00= (ventimila/00).

OFFERTA MINIMA Euro 15.000,00= (quindicimila/00) ai sensi dell'art. 571 2° c. c.p.c. .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

RILANCIO MINIMO in caso di gara Euro 1.000,00= (mille/00).

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 17 Settembre 2026**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

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 n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "**Partecipa**" - "**Crea nuova busta**" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa;**
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta da parte dell'offerente.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*.
- eventuale indicazione 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.;
- richiesta di eventuali **agevolazioni fiscali** (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo).

Quando **l'offerta è formulata da più persone**, deve essere allegata la **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica oppure all'offerente che firma digitalmente la busta.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, **possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

La partecipazione alla vendita implica la dichiarazione la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 08673 38100 000000442509 –
Banca ChiantiBanca - Filiale Sesto Fiorentino Viale Machiavelli 27
intestato a TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 276/2016
IBAN IT24U0867338100000000442509
Causale "**versamento cauzione**"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno **17 Settembre 2026**, allegando all'offerta la ricevuta/contabile di tale versamento della **cauzione**, al fine di poter effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

Ove la cauzione non risultasse accreditata 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 utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 22 Settembre 2026 alle ore 15,00 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 1.000,00= (mille/00)**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;**
- **in presenza di più offerte presentate**, **si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente,** e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente n. 08673 38100 000000442509** intestato a "**TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 276/2016**" – **IBAN IT24U0867338100000000442509** con causale "**saldo prezzo**".

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Sesto Fiorentino, Via Aurelio Saffi n. 43, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente, almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la vendita:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche-PVP", ex art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it ; nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla redazione di stima redatta dall'esperto (e relativi allegati) ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

Almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la vendita:

- c) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da astalegale.net per il Tribunale di Firenze in modalità digitale; sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale;

Se richiesto dal creditore procedente sarà effettuata pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore [Astalegale.net](http://astalegale.net), almeno 45 giorni prima del termine fissato per la vendita su:

La Nazione – Il Corriere Fiorentino – La Repubblica (Firenze) – Buag.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato l'IVG di Firenze** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830 - www.isveg.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0554206195 – email: studiogironi@gmail.com

* * *

Sesto Fiorentino (FI) li, 05/06/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Gianni Gironi

