



TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 350/2024+20/2025

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
ex art. 591 bis c.p.c.
II TENTATIVO
VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

La sottoscritta Avv. Giorgia Granata in qualità di Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 19.12.2025 nella procedura esecutiva R.G.E. n. 350/2024 + 20/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c., 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 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 17.09.2026 alle ore 11.00 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 della piena proprietà del bene pignorato nella procedura in epigrafe emarginata, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti.

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovranno essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio di Firenze, Via Benedetto Varchi, n. 14, fatto salvo quanto si dirà in merito alla presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO ORE 11.00

Prezzo base d'asta: €. 137.700,00

Offerta minima: €. 103.275,00

Rilancio minimo: €. 4.131,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Reggello, località Vaggio, Via dell'Unità d'Italia n. 26, posto al piano terra composto da cucina disimpegno, servizio igienico finestrato, due camere e due logge-terrazze (una anteriore, una tergale), resede esclusivo anteriore (lastrico solare soprastante i posti auto e tergale. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia nel resede tergale regolarmente revisionata.

Completa la proprietà un locale ad uso garage al seminterrato sito sempre nel Comune di Reggello, Località Vaggio, in via dell'Unità d'Italia n. 12-18.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è da ritenersi giuridicamente **LIBERA** in quanto occupata dall'esecutata.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio del Comune di Reggello (FI) Località Vaggio come segue:

l'appartamento civile abitazione al NCEU foglio 107 particella 1055 sub 543 Cat. A/2 classe 4 vani 4 piano terra, rendita castale €. 330,53, Via Dell'Unità d'Italia n. 26

l'autorimessa al NCEU foglio 107, part. 1055, sub. 536, cat. C/6 classe 6 rendita catastale €. 112,59 consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq piano seminterrato, Via Dell'Unità d'Italia 12-18.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E FORMALITA' VINCOLI O ONERI

GRAVANTI SUL BENE

Lo stato edilizio-urbanistico dell'unità immobiliare (**LOTTO UNICO**) risulta dalla perizia del CTU cui si rinvia integralmente.

Secondo quanto emerge dalla consulenza tecnica d'ufficio a cui si fa espresso riferimento per l'analisi in dettaglio, l'unità immobiliare ad uso abitativo si presenta in buone condizioni, tenuto conto che l'edificio è di recente edificazione (circa 15 anni). Tutti i vani dell'immobile sono in un

buono stato conservativo e pertanto non sono previste importanti spese di manutenzione straordinaria, oltre quelle già deliberate di manutenzione ordinaria relativa alla sistemazione dei camminamenti ed altre opere condominiali realizzate a Giugno 2025.

- Con Delibera C.C. n. 41 del 18.05.2023 è stato approvato il nuovo Piano Operativo del Comune di Reggello come specificato nella perizia del CTU.
- Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, sono risultate le seguenti pratiche:
 - Permesso di Costruzione n. 157/2006 del 22 settembre 2006 per la realizzazione delle opere di nuova costruzione di un complesso residenziale composta da 36 alloggi in zona di saturazione B2;
 - Proroga al permesso di costruzione n. 157/2006 del 18 gennaio 2010
 - Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 157/2006;
 - Fine lavori viene sospesa il 18.03.2010 protocollo n. 7370 per carenza di documentazione. Le integrazioni alla Fine lavori vengono depositate in data 05.08.2011 prot. 001947;
 - Attestazione di agibilità/abitabilità presentata in data 02.12.2010 prot. N. 28839;
- Risulta costituito condominio tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile e sono presenti debiti condominiali.
- Il condominio ha comunicato in data 18.02.2026 che sono state deliberate spese straordinarie per circa €. 1.900,00 per il ripristino dell'impianto elettrico condominiale dell'autorimessa.
- Restano fermo quanto previsto dall'art. 63 disp. Att. c.c..
- Non risulta essere realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionale e agevolata;
- Non sono emersi eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civili gravanti sul bene.
- L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta ad IVA, poiché non risulta che i debitori esecutati abbiano acquistato e detengano i beni ai fini inerenti ad attività d'impresa nel settore edilizio, trattasi di proprietà di soggetti privati. **La vendita del fabbricato strumentale è soggetta al regime impositivo ordinario** (imposta di registro, ipotecaria, catastale).

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 (ovvero il 16.09.2026 entro le ore 23.59)** personalmente o a mezzo di Avvocato anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 571 c.p.c., **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, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Ai sensi dell’art. 26 d.m. 32/2015 andrà 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. Qualora l’offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità procura notarile, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell’offerta: nell’ipotesi sub b) la procura sarà allegata all’offerta, nell’ipotesi sub. c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

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.

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 (quando l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) 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 (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo in cui possono inserirsi esclusivamente numeri–andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR);
- 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)** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- P)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.
- Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
- 4) **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. 350/2024+20/2025, aperto presso Chianti Banca- Firenze- IBAN: IT80 C086 7302 8020 0000 0928 779**; e dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, senza altre indicazioni.

Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni** lavorativi antecedenti all'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;

5) 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;

6) se l'offerta è **effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, 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;

7) 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;

8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità 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;

9) 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;

10) **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 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) **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;

12) **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; salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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;

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).

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara devono essere fatte pervenire dagli offerenti il giorno prima della data fissata per la vendita e precisamente **entro e non oltre il giorno 16.09.2026 entro le 23.59** (il giorno prima dell'asta) esclusivamente con modalità telematica.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con **causale “versamento cauzione lotto”** senza alcun riferimento al numero di RGE della procedura eseguito sul conto corrente della procedura alle seguenti coordinate bancarie:

conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 350/2024+ 20/2025– aperto presso Chianti Banca- Firenze -IBAN: IT80 C086 7302 8020 0000 0928 779.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta, come meglio chiarito nel paragrafo precedente.

Il Professionista Delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime entro 48 ore, in caso di esclusione o di mancata aggiudicazione del bene (al netto di eventuali oneri bancari) esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per il **giorno 17.09.2026 alle ore 11.00** il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse. Il delegato procederà 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); quelle proposte dal soggetto debitore (anche tramite procuratore legale), quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **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.**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito

delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

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 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non 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 e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

AGGIUDICAZIONE

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 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.

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile oggetto della procedura viene posto in VENDITA SENZA INCANTO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 o 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- Si fa presente che per legge le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50 % del compenso del Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese

generali) sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

- Le spese condominiali sono dovute ai sensi dell'art. 63 disp. att. cc., il quale prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario con causale "saldo prezzo lotto unico" sul

Conto corrente intestato a TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 350/2024 + 20/2025 Aperto presso Chianti Banca- Firenze IBAN: IT80 C086 7302 8020 0000 0928 779 entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata). Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Il delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il relativo fascicolo.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche**

comunicare le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione lotto unico", 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, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE. a norma del d.m. n. 227/2015. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti al saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art.22 D.Lgs n. 231/2007 (Legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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 contestualmente al versamento del saldo prezzo. Le spese di liberazione sono poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso, ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 631 bis c.p.c., a cura del Professionista Delegato verrà pubblicato sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE – PVP.

L'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima (e relativi allegati) ed all'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. verranno pubblicati:

- sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze www.tribunale.firenze.giustizia.it e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it www.astalegale.net, www.portaleaste.com www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione 'Vetrina Permanente' dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.a.;

- su www.astegiudiziarie.it , incluso l'inserimento nella sezione 'Vetrina Permanente' dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. nonché sul sito gratuito www.isveg.it .

Ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.

- la società Astalegale.net S.p.a. provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale 'Newspaper Aste', edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale 'Aste Giudiziarie' Edizione nazionale, in versione digitale.

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

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

VISITE ED INFORMAZIONI

Custode designato è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FIRENZE, Borgo Albizi 26, Firenze www.isveg.it, tel 055 2340830; mail info@isveg.it.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da

inoltrarsi tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e se presentate da soggetti professionali (ad es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro 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.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, , nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Referente della vendita è il sottoscritto **Avvocato Giorgia Granata** e ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato: a mezzo tel. 055.217500 il giovedì dalle 15.30 alle 18.30 o via email: giorgiagranata@granatalegal.it, o PEC: giorgia.granata@firenze.pecavvocati.it e reperite sui siti internet indicati in pubblicità legale.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni di Legge vigenti.

Firenze, 28.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgia Granata