

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva n. 181/2025 – RGE
Lotto n. 1, Lotto n. 2, Lotto n. 3 e Lotto n. 4
(asta telematica)

La sottoscritta Avv. Mirella Rechichi, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 15 maggio 2026 nella procedura esecutiva n. **181/2025** RGE, 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 **venerdì 11 settembre 2026 alle ore 10,00 per il lotto n.1, alle ore 11,00 per il lotto n. 2, alle ore 12,00 per il lotto n. 3 e alle ore 15,00 per il lotto n. 4** procederà, **tramite il portale www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione con annessa soffitta, ubicato nel Comune di Firenze, provincia di Firenze, via Pian dei Giullari, n.73. Il bene è censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, civico n. 73, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 516, piani S1-T- 1, cat. A/2, classe A7, classe 6, vani 10, rendita € 2.840,51. Si precisa che il subalterno 516 della particella 101, è stato originato dalla soppressione del subalterno 502 della particella 108, in forza di variazione presentata in data 13.09.2017, prot. n. FI0125023 in atti dal 14.09.2017.

Descrizione del bene, appartamento n.1: appartamento attualmente destinato a civile abitazione, porzione di più ampio, storico, complesso immobiliare denominato Villa Ravà, con accesso dal civico 73. Esso è composto, a piano terra, da un vano ad uso ingresso e ammezzato su collegamento verticale, oltre cinque vani, oltre locale cucina predisposto a livello impiantistico, servizi, accessori e soffitta al piano primo. E' inoltre presente un giardino, sul quale insiste una serra vetrata, **in comproprietà con l'appartamento successivamente descritto nel lotto n. 2**. Dati catastali giardino e serra a comune: il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 515, bene comune non censibile – b.c.n.c.

Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- i pavimenti sono realizzati, parte in *gres* di vario colore e formati e parte in *parquet* in legno finiti con battiscopa dello stesso materiale;
- le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tingeggiato in colori chiari;
- il rivestimento presente nei bagni e w.c. sono realizzati con piastrelle in materiale di *gres* ceramico;
- scale in pietra e parte con rivestimento a effetto resina;
- infissi esterni in legno e vetro con tipologia *visarm*, persiane e bussole interne in legno;
- l'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV;

- impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa e alluminio nei bagni e w.c., alimentato con generatore del tipo caldaia a gas metano;
 - approvvigionamento idrico e impianto di scarico in fognatura pubblica risultano presenti.
- Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato.

Lotto 2

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Firenze, provincia di Firenze, via Pian dei Giullari n.71. Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, civico n. 71, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 514, piani S1-T, cat. A\2, classe A7, classe 5, vani 6,5, rendita € 1.577,78. Si precisa che il subalterno 514 della particella 101, è stato originato dalla soppressione del subalterno 501 della particella 108, in forza di variazione presentata in data 13.09.2017, prot. n. FI0125158 in atti dal 14.09.2017.

Descrizione del bene, appartamento n. 2, appartamento attualmente destinato a civile abitazione, porzione di più ampio, storico, complesso immobiliare denominato Villa Ravà, con accesso dal civico 71. L'appartamento si sviluppa su due piani: il piano terra è composto da due vani, oltre servizio, cucina con soppalco oltre loggia e cortile interno, il quale assicura l'accesso all'appartamento dalla strada comunale. Sono inoltre presenti, al piano seminterrato, locali ad uso cantina con servizio al quale si accede da collegamento verticale interno composto da due scale. E' inoltre presente un giardino, sul quale insiste una serra vetrata, **in comproprietà con l'appartamento precedentemente descritto nel lotto n. 1.** Dati catastali giardino e serra a comune: il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 515, - b.c.n.c.

E' presente pure un corpo di fabbrica accessorio, con accesso pedonale e carrabile da via Pian dei Giullari, 81 attualmente adibito a limonaia e cantina posto in corpo distaccato dal fabbricato principale, ma a quest'ultimo collegato dal giardino, in comproprietà, sopra descritto, nonché un resede adibito ad orto di circa 1.000 mq. Sono infine presenti due porzioni, di modesta entità, del cortile interno, adibite a ingresso a comune con accesso dal n.c. 71 di via Pian dei Giullari oltre un limitato resede tergale **a comune con altra proprietà terza.** Dati catastali ingresso a comune con altra proprietà: il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 503, - b.c.n.c.

Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- pavimenti sono realizzati, parte in gres di vario colore e formati e parte in *parquet* in legno finiti con battiscopa dello stesso materiale;
- le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari;
- il rivestimento presente nei bagni e w.c. sono realizzati con piastrelle in materiale di gres ceramico;
- scale in pietra e parte con rivestimento a effetto resina;
- infissi esterni in legno e vetro con tipologia *visarm*, persiane e bussole interne in legno;
- l'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV;
- impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa e alluminio nei bagni e w.c., alimentato con generatore del tipo caldaia a gas metano;
- approvvigionamento idrico e impianto di scarico in fognatura pubblica risultano presenti.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato.

Lotto 3

Piena proprietà di terreno ad uso agricolo: il bene risulta censito presso l’Agenzia del Territorio di Firenze, catasto terreni del comune di Firenze, civico n. 81, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, dalle particelle:

- part. 106, porzione AA, vigneto in classe 2, mq 685, RD €3,36, RA €3,18;
- part. 106, porzione AB, uliveto - vigneto in classe 1, mq 8.072, RD €45,86, RA €33,35;
- part. 107, porzione AA, vigneto in classe 2, mq 1.080, RD €5,30, RA €5,02;
- part. 107, porzione AB, uliveto - vigneto in classe 1, mq 7.970, RD €45,28, RA €32,93;
- part. 108, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 925, RD €5,25, RA €2,15;
- part. 108, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 1.085, RD €1,96, RA €1,68;
- part. 109, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 3.004, RD €17,07, RA €6,98;
- part. 109, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 656, RD €1,19, RA €1,02;
- part. 110, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 1.151, RD €6,54, RA €2,67;
- part. 110, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 229, RD €0,41, RA €0,35;
- part. 112 seminativo arborato in classe 1, mq 1.710, RD €9,71, RA €3,97;
- part. 1059 (ex 111), uliveto - vigneto in classe 1, mq 15.188, RD €86,28, RA €62,75.

Si precisa che la particella 1059, è stata originata in forza della variazione presentata in data 04.06.2013, prot. n. FI0164630 in atti dal 05.06.2013.

- part. 1114, uliveto - vigneto in classe 1, mq 583, RD €3,31, RA €2,41;
- part. 1115, uliveto - vigneto in classe 1, mq 800, RD €4,54, RA €3,31.

Si precisa che le particelle 1114 e 1115, sono state originate dalla soppressione dell’originaria particella 695 del medesimo foglio di mappa, in forza del frazionamento n. 42373.1/2018, presentato in data 30.03.2018 al n. FI0042373.

Descrizione dei beni: appezzamenti di terreno ad uso agricolo a forma di poligono irregolare in unico corpo ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Pian dei Giullari, civici nn. 21, 23 e 25. L’intera superficie catastale, pari a mq 43.138, presenta una superficie in declivio verso valle. E’ presente una prima servitù di passo pedonale e carrabile a favore della società “xxx”, a carico della particella 106, a favore della particella 700, del foglio di mappa 143, rogato con atto Notaio Antonio Gunnella del 12.09.91 trascritto presso l’Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 16.09.91 al numeri 16550 di registro particolare.

Una seconda servitù, anch’essa di passo pedonale e carrabile, gravante sia dall’accesso del c.n. 81 di via Pian dei Giullari e pure sulle particelle nn. 102, 103, 105, 695 del foglio di mappa 143, per accedere ai limitrofi beni distinti dalle particelle 106, 107, 108, 109, 110 (ex111) attuale 1059, 112 e 1115 (ex 695) particelle queste tutte ricomprese nel presente lotto n. 3 descritto. Viene inoltre costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore della particella 102 del foglio di mappa 143 e contro la particella n. 106 del foglio di mappa medesimo. Dette servitù sono state costituite con atto ai rogiti Notaio Gunnella in data 27.12.90, trascritto presso l’Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 08.01.91 ai numeri 753 di registro particolare. Si precisa infine che nel merito di altre servitù, nascenti su terreni limitrofi alla proprietà della Sig.ra xxx, atte a garantire la realizzazione di impianto fognario collegato alla rete pubblica “...non coinvolgono in alcuna maniera i terreni in proprietà della Sig.ra xxx”, così come riportato nel contratto a rogito Notaio Mario Zanchi, 10.07.2024.

Lotto 4

Piena proprietà di terreno ad uso agricolo: il bene risulta censito presso l’Agenzia del Territorio di Firenze, catasto terreni del comune di Firenze, civici nn. 21. 23. 25, geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, dalle particelle:

- part. 79, porzione AA, seminativo in classe 5, mq 1.295, RD €1,34, RA €1,00;
- part. 79, porzione AB, uliveto-vigneto in classe 2, mq 11.095, RD €45,84, RA €31,52;

- part. 81, porzione AA, seminativo arborato in classe 3, mq 1.253, RD €3,88, RA €1,94;
- part. 81, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 347, RD €0,63, RA €0,54;
- part. 84, porzione AA, uliveto in classe 3, mq 109, RD €0,20, RA €0,17;
- part. 84, porzione AB, seminativo arborato in classe 3, mq 4.591, RD €14,23, RA €7,11;
- part. 85, porzione AA, seminativo in classe 5, mq 104, RD €0,11, RA €0,08;
- part. 85, porzione AB, prato in classe 2, mq 256, RD €1,32, RA €0,46;
- part. 140, bosco ceduo in classe 2, mq 370, RD €0,29, RA €0,06 (fuori dall'azienda).

Descrizione dei beni, appezzamenti di terreno ad uso agricolo: appezzamenti di terreno ad uso agricolo a forma di poligono irregolare in unico corpo ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Pian dei Giullari, civico n. 81. L'intera superficie catastale, pari a mq 19.420, presenta una superficie in declivio verso valle. A favore delle superfici in oggetto e contro le particelle di terreno rappresentato al catasto terreni del comune di Firenze al medesimo foglio di mappa n. 143 dalle particelle nn. 65, 73 e 873, è presente servitù di passo pedonale e carrabile nascente da atto ai rogiti Notaio Vilma Cerulli del 29.06.06, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Firenze in data 03.07.06 ai numeri 19250 di registro particolare e successivo atto di rettifica, rogato dal medesimo Notaio, del 02.11.06 e trascritto il 04.11.06 al n. 34758 di registro particolare.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal CTU Geom. Andrea Cinquini in data 30.12.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

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

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Firenze come sopra indicato.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità esterne e interne.

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

Lotto 1: allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta essere interessata a piano primo da alcune opere interne in difformità di modesta entità che riguardano l'apertura di una porta e la realizzazione di una tramezzatura con relativa porta di accesso tra due vani attualmente destinati a camere. Inoltre risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34 bis Testo Unico Edilizia in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. Le modifiche reversibili, in gran parte di natura non strutturale, in relazione all'uso dei locali descritti, sono sanabili con interventi, di cui all'art. 136, comma 6 della l.r.T. n. 65/2014, così come modificato dalla l.r.T. n. 50/2017, che comportano, per la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori, il pagamento di sanzione pecuniaria; oppure, come opzione alternativa, i lavori realizzati in assenza di titolo andranno demoliti con rimessa in pristino. Tali indicazioni, in entrambe le soluzioni prospettate, sono a titolo oneroso da porre a carico degli acquirenti e per le quali si stima un valore forfetario pari a circa € 8.000, da

decurtare sul valore a base d'asta scaturito nella stima del lotto n. 1. Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato, rilevati e restituiti graficamente, valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino o, come opzione alternativa, sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i.

Lotto 2: allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta essere interessata a piano terra da alcune opere che riguardano principalmente il vasto loggiato, già tamponato su tre lati, prospiciente il cortile al quale si accede dal c.n. 71; l'opera consiste nell'apposizione di un grande infisso in legno e vetro che di fatto comporta un consistente aumento di superficie e volume, oltre ad una significativa variazione prospettica. Inoltre nel vano ad uso cantina, sottostante il lastrico solare della limonaia, risulta tamponato un accesso. Oltre a ciò risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34-bis Testo Unico Edilizia in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. Le modifiche apportate in relazione al nuovo vano ottenuto dal tamponamento del loggiato, abbisognano anzitutto di autorizzazione paesaggistica e conseguentemente la richiesta al comune di un titolo abilitativo che le regolarizzi. In questa sede non è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino o, come opzione alternativa, il pagamento dell'oblazione, ai sensi dell'articolo 6-bis, comma 5, del DPR 380/2001 e s.m.i. per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, fatte salve le prescrizioni del vincolo sovraordinato, degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Tali indicazioni, in entrambe le soluzioni prospettate, sono a titolo oneroso da porre a carico degli acquirenti e per le quali si stima un valore forfettario pari a circa € 35.000, da decurtare sul valore a base d'asta scaturito nella stima del lotto n. 2. Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato, rilevati e restituiti graficamente, valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino o, come opzione alternativa, sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i.

Lotti 3 e 4: l'intero cespite, come appare nelle schede ARTEA della regione Toscana, è attualmente parte dell'Azienda Agricola, quale impresa individuale della Sig.ra XXX. Questa è formata da terreni a destinazione agricola, a forma di poligono irregolare in unico corpo ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Pian dei Giullari, civici nn. 21, 23 e 25. Tali superfici risultano attualmente prive di fabbricati e/o elementi edilizi significativi ed hanno complessivamente un'estensione catastale, pari alla somma dei lotti nn. 3 e 4, mq (43.138 + 19.420) = mq 62.558, presentando complessivamente una superficie in declivio verso valle, nella quale non sono inoltre state rilevate nessun apprezzabile rimodulazione delle quote originarie eseguite con scavi e movimenti terra che diano luogo al rilascio di titoli abilitativi. Pertanto così come dichiarato dalla proprietà e vista la corrispondenza, salvo lievi e ininfluenti modifiche, tra l'estratto di mappa, quale ultima planimetria in atti e lo stato attuale, le superfici di che trattasi non hanno subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94 e s.m.i..

Il bene posto in vendita è gravato, relativamente al lotto n. 3, dalle servitù di passo pedonale e carrabile a favore della società "xxx", a carico della particella 106, a favore della particella 700, nonché da una seconda servitù, anch'essa di passo pedonale e carrabile, gravante sia dall'accesso del c.n. 81 di via Pian dei Giullari che sulle particelle nn. 102, 103, 105, 695 del foglio di mappa 143, per accedere ai limitrofi beni distinti dalle particelle 106, 107, 108, 109, 110 (ex111) attuale 1059, 112 e 1115 (ex 695). Viene inoltre costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore della particella 102 del foglio di mappa 143 e contro la particella n. 106 del foglio di mappa

medesimo. Dette servitù sono state costituite con atto ai rogiti Notaio Gunnella in data 27.12.90, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 08.01.91 ai numeri 753 di registro particolare.

Anche sul lotto n. 4 grava una servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle superfici facenti parte dello stesso e contro le particelle di terreno rappresentato al catasto terreni del comune di Firenze dalle particelle nn. 65, 73 e 873, nascente da atto ai rogiti Notaio Vilma Cerulli del 29.06.06, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Firenze in data 03.07.06 ai numeri 19250 di registro particolare e successivo atto di rettifica, rogato dal medesimo Notaio, del 02.11.06 e trascritto il 04.11.06 al n. 34758 di registro particolare.

I terreni oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono terreni ad uso agricolo.

I terreni ricadono, secondo il Piano Operativo del Comune di Firenze vigente, nel Sub-sistema della Collina Coltivata (Zona E), con destinazione agricola. Trattasi di aree caratterizzate prevalentemente da coltivazioni di oliveto e vigneto, soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica prevista dagli artt. 13 e 65 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente. L'intero compendio non risulta sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/1939 D.Lgs. 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma è sottoposto dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico alla tutela, ai sensi D.M. 5/11/1951 e dell'articolo 136 D.Lgs. 42/2004. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dalla normativa vigente, indicando che queste superfici, nel loro insieme costituiscono un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale.

Non risultano sequestri, trascrizioni pregiudizievoli o domande giudiziali opponibili all'acquirente diverse da quelle espressamente indicate nella perizia. Restano a carico dell'acquirente:

- il vincolo paesaggistico gravante sull'intero compendio;
- le servitù attive e passive richiamate nella CTU relativamente ai lotti 3 e 4;
- le irregolarità edilizie e urbanistiche descritte nella CTU per i lotti n. 1 e n. 2, con oneri di regolarizzazione o rimessa in pristino a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1 al prezzo base d'asta Euro **1.787.370,00**
(**eurounmilionesettecentottantasettemilatrecentosettanta/00**).

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro **1.340.527,50**
(**unmillionetrecentoquarantamilacinquecentoventisette/50**).

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 30.000,00 (eurotrentamila/00).

LOTTO 2 al prezzo base d'asta Euro **2.260.900,00**
(**euroduemilioni duecentosessantamilanovecento/00**).

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro **1.695.675,00**
(**eurounmilionesiecentonovantacinquemilaseicentosettantacinque/00**).

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 35.000,00 (eurotrentacinquemila/00).

LOTTO 3 al prezzo base d'asta Euro **466.665,00**
(**euroquattrocentosessantaseimilaseicentosessantacinque/00**).

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro **349.998,75**
(**eurotrecentoquarantanovemilanovecentonovantotto/75**).

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 15.000,00 (euroquindicimila/00).

LOTTO 4 al prezzo base d'asta **Euro 197.500,00 (eurocentonovantasettemilacinquecento/00)**.
L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **Euro 148.125,00 (eurocentoquarantottomilacentoveventicinque/00)**.
Aumento minimo (in caso di gara): Euro 8.000,00 (euroottomila/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, in quanto i beni sono di proprietà di persone fisiche.

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 personalmente o a mezzo di Avvocato - **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it, 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**.

Le offerte, anche ove riferite a più lotti, dovranno essere presentate mediante un'unica busta. In tal caso, l'offerente dovrà indicare espressamente all'interno dell'offerta i lotti oggetto dell'offerta, gli estremi del bonifico effettuato e l'importo versato a titolo di cauzione per ciascun lotto. In caso di mancata aggiudicazione di uno o più lotti, la relativa cauzione sarà restituita all'offerente, senza possibilità di compensazione con gli importi dovuti per i lotti eventualmente aggiudicati.

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 dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c.. 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; 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 (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- 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) che dovrà essere il medesimo al quale restituire l'importo versato ove ne ricorrono i presupposti;
- 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 e, in caso di persona giuridica, alla società, 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 per ciascun lotto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 181/2025”, IBAN IT74A010300280000008889358**; e dovrà recare come causale la sola dizione “*versamento cauzione*”, senza altre indicazioni, pena la dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. 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. 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 in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 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 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (incluso cd "agevolazioni prima casa"**, 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) 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.

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..

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli**

ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); 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 al 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 deliberazione 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.astetelematiche.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.astetelematiche.it.

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 esecutati.

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.

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 una nuova vendita.

- in caso di più offerte valide 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 offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

-se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

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

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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

L'aggiudicatario, 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 le imposte conseguenti all'acquisto del bene (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.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a 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, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

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

- 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- 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 sui seguenti siti *internet*: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) su uno o più tra i seguenti quotidiani: "La Nazione", "IL CORRIERE FIORENTINO", "La Repubblica" (Firenze), e sul B.U.A.G., nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free-press* e *posta-target*;

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.astetelematiche.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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Mirella Rechichi il lunedì dalle ore 10,00 alle ore 13,00 al recapito telefonico 055483448.

Firenze, 1 luglio 2026

Il Professionista Delegato