

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 209/2022
G.E. DOTT.SSA Francesca Romana Bisegna
AVVISO DI VENDITA

La Sottoscritta, Dott.ssa Antonella Schipani,
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 15 ottobre 2026 alle ore 15,30 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura (sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) 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, che qui si intende interamente richiamata.

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 essere presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare adibita a struttura ricettiva ed appezzamento di terreno situati in via Covigliaio n.1742 a Firenzuola (FI).

L'unità immobiliare trattata è ubicata nel comune di Firenzuola (FI), all'interno di edificio isolato a sé stante, posta in via di Covigliaio n.1742, al piano terra e primo. L'unità immobiliare risulta avere una superficie lorda pari a mq.516 circa. L'immobile è destinato a struttura ricettiva con locali adibiti a ristorazione al piano terra e locali adibiti a camere alberghiere al piano primo.

Al piano terra si trova ingresso con sala bar, sale per ristorazione aperte al pubblico oltre che doppio servizio igienico per la clientela. Inoltre, si trova spogliatoio e servizio igienico per il personale di servizio. Allo stesso piano trova ubicazione cucina, dispensa, laboratorio, sala con forno per preparazione pizze e magazzino deposito. Infine, si riscontra vano adibito ad ubicazione caldaia a servizio del piano terra e primo.

Al piano primo risultano ubicate le stanze di alloggio per la clientela di cui numero due aventi servizio igienico al loro interno. Inoltre, si trova servizio igienico in disimpegno a comune. Una camera risulta inoltre dotata di terrazza tergale accessibile solamente da quest'ultima. In senso perimetrale all'immobile si trova resede a comune. In oltre lo stesso immobile è dotato di resede esclusivo ubicato su strada avente superficie pari a mq.796 circa (particella 62). Infine, annesso alla presente procedura si trova appezzamento di terreno agricolo su terreno impervio e scosceso posto nella parte tergale dell'immobile attualmente non utilizzabile data l'elevata pendenza e la conformazione rocciosa dello stesso. Tale appezzamento di terreno risulta avere superficie pari a mq.615 circa.

L'unità risulta dotata di tutte le finiture quali infissi interni in legno, infissi esterni in legno a vetro singolo. La pavimentazione risulta essere in gres per tutta l'unità immobiliare. Tutti i servizi igienici risultano dotati di tutti i sanitari standard, oltre che pavimentazione e piastrelle verticali.

Le altezze interne risultano essere incostanti come meglio apprezzabile nella planimetria catastale allegata alla perizia. Tutte le finiture sopra descritte risultano essere in normale stato di conservazione.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici principali quali impianto elettrico (in tutte le sue componenti), impianto termico autonomo (anche per a.c.s.), impianto gas, citofonico, adduzione e scarico acque. L'unità immobiliare risulta provvista di A.P.E.

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Firenzuola l'unità immobiliare è situata all'interno della zona extraurbana del territorio aperto.

Il bene e l'appezzamento di terreno risultano essere regolarmente censiti catastalmente nel comune di Firenzuola (FI) ai seguenti estremi:

Immobile

Foglio 124, particella 54, subalterno 505, categoria D/2, rendita €4.820,00

Tale unità risulta graffata con la particella 62 dello stesso foglio di mappa rappresentante resede esclusivo.

L'attuale consistenza di tale unità immobiliare deriva da variazione per fusione con cambio di destinazione d'uso eseguita in data 13/06/2013, protocollo FI0171022.

Terreno

Foglio 124, particella 253, qualità incolto produttivo, superficie 615 m2, reddito dominicale €0,03, reddito agrario €0,03.

L'attuale consistenza di tale terreno deriva da frazionamento eseguito in data 06/11/1986, protocollo 523.F01/1985.

Si segnala il seguente Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato:

Foglio 124, particella 54, subalterno 503 – resede, ingresso e vano scala a comune ai sub.502 e 505

Situazione catastale e urbanistica

Dal confronto risulta non conforme allo stato dei luoghi. Si renderà necessaria variazione catastale con procedura Docfa al fine di depositare planimetria conforme allo stato dei luoghi, redatta da tecnico abilitato, per un costo stimato di €500,00.

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate non sono state riscontrate ulteriori formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Stato di possesso

L'immobile è giuridicamente libero

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE: euro 177.990

OFFERTA MINIMA: euro 133.492,50

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO (solo in caso di gara): euro 4.000,00

* * *

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **entro il giorno 14/10/2026 ore 15.30 esclusivamente in via telematica** (si veda il successivo paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. .

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**, previa registrazione, attraverso la funzione "partecipa" – "crea nuova busta" – seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno ritenute efficaci le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp.att. c.p.c.)
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia di un valido documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto, o dei soggetti, offerenti, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- prova del versamento dell'imposta di bollo virtuale di euro 16,00 , come meglio descritto nello specifico paragrafo.

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese rilasciato con data non anteriore a dieci giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è ammessa in carta libera) in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, e copia del documento di identità in corso di validità di tutti gli offerenti, oltre quello del presentatore.
- la procura deve prevedere l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle **quote** dei diritti che ciascuno intende acquistare

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all’art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l’offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di presentatore, e può essere anche persona diversa dagli offerenti. In quest’ultimo caso, si precisa che lo stesso potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Qualora l’offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell’offerta, di un avvocato (come il caso del presentatore) dovrà rilasciare procura notarile, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. Detta procura dovrà essere necessariamente rilasciata in favore di un Avvocato se l’offerta è presentata per persona da nominare ex art.579 ult.co. c.p.c..

Alla domanda di partecipazione dovrà inoltre essere allegata specifica dichiarazione di **“essere edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti e di dare dispensa alla Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, dichiarando di assumersi direttamente tali incombenze”**, che dovrà essere allegata alla offerta telematica attraverso l’apposita funzione allega “ALTRA DOCUMENTAZIONE”.

L’offerta d’acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato; o se l’offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L’invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) mediante un’apposita casella di posta elettronica certificata identificativa (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di casella di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario firmare digitalmente la busta.

Sarà possibile, per gli eventuali interessati, stipulare un **contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la **garanzia ipotecaria di primo grado** sul medesimo immobile oggetto di vendita come previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c..

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nell’ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Versamento dell'imposta di bollo

L'offerta è soggetta a imposta di bollo virtuale. Il versamento dell'imposta di bollo virtuale di euro 16,00 dovrà essere effettuato a parte e fornito al delegato, in quanto non soggetto a restituzione. Il pagamento potrà essere eseguito sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it, e allegato all'offerta telematica attraverso l'apposita funzione allega "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto presso **CHIANTI BANCA** le cui coordinate sono riportate di seguito:

DATI PER IL BONIFICO

Intestazione conto beneficiario: **TRIBUNALE DI FIRENZE**

IBAN: **IT81 X086 7302 8020 0000 0911 455**

Banca: **CHIANTI BANCA**

Causale: **Versamento cauzione**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in largo anticipo, almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita telematica.

Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime, ove dovuta, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

Il bonifico dovrà contenere la sola descrizione: "**versamento cauzione**", pena nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento, unitamente ad un documento di identità non scaduto dell'offerente, deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

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 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Con riferimento all'art 20 DM 32/2010 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il professionista delegato può autorizzare alla partecipazione alla vendita telematica senza incanto solamente il debitore, il creditore e gli eventuali comproprietari, con espressa esclusione di altri diversi soggetti.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **15 ottobre 2026 alle ore 15,30**.

* * *

GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta e con rialzi minimi nella misura sopra prevista.

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

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (TRE) minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta fermo restando il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc, salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo). In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- in presenza di più offerte presentate per quel lotto, 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 (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine di pagamento del saldo prezzo, l'offerta presentata per prima.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

* * *

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 a mezzo bonifico bancario con causale "versamento saldo prezzo" sul conto aperto presso CHIANTI BANCA le cui coordinate sono:

Intestazione conto beneficiario: TRIBUNALE FIRENZE

IBAN: IT81 X086 7302 8020 0000 0911 455

Banca: **CHIANTI BANCA.**

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

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali

disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 c.c., come indicato nell'atto di precisazione del credito aggiornata che il fondiario dovrà depositare, unitamente alle coordinate bancarie per il versamento, entro la data fissata per la vendita versando il restante 15 % (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato.

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

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 aperto presso CHIANTI BANCA le cui coordinate sono:

Intestazione conto beneficiario: **TRIBUNALE FIRENZE**

IBAN: IT81 X086 7302 8020 0000 0911 455

Banca: CHIANTI BANCA.

Resta inteso che in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate dall'Istituto mutuante saranno restituite direttamente a quest'ultimo, senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una **somma per le spese** in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, dovute al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), ed altra somma pari al 50% di quanto spettante al delegato a titolo di compenso per la fase di trasferimento del bene nonché del connesso rimborso delle spese generali ed accessori di Legge.

INVIO DELLA OFFERTA IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI

INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il Ministero della Giustizia, per motivi di manutenzione, comunica a mezzo del Responsabile per i Sistemi Informativi Autorizzati, al Gestore della Vendita Telematica, i **casi programmati** di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia.

Di tali casi programmati il Gestore è tenuto a darne notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, gli stessi ove è eseguita la pubblicità delle vendite ai sensi dell'art. 490 c.p.c. . Ove l'offerente intenda effettuare la propria offerta e si accorga che la stessa non possa essere avanzata poiché ci si trova in un **caso programmato** di mancato funzionamento, che si protrarrà fino al termine ultimo di presentazione dell'offerta stessa, potrà, **ma tassativamente solo ed esclusivamente in questo preciso caso**, presentare l'offerta con le modalità indicate dall'art. 15 del D.M. n. 32 del 26/2/2015.

Contrariamente ai casi "programmati", nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi autorizzati **"non programmati"** o non comunicati come dovuto dal Ministero, l'offerente potrà presentare la propria offerta normalmente in quanto la stessa si intende "depositata" (consegnata) nel momento in cui il gestore di posta elettronica certificata del mittente (offerente) genera la "ricevuta di accettazione". In questo caso infatti è il Gestore che è tenuto ad assicurare che l'offerta sia considerata valida e tempestiva al fine della partecipazione alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento 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 Figline e Incisa Valdarno (FI) Loc. Massa di Sotto n. 1, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

INFORMATIVA – ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART. 560 C.P.C.

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. ai fini della liberazione dell'immobile viene garantito il possesso dell'immobile pignorato al debitore e ai familiari conviventi sino al decreto di trasferimento. L'art. 560, sesto comma, c.p.c. nuova formulazione prevede che "A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss;... dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma ...". Quest'ultima norma stabilisce che "...il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto". Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi dell'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.

Per quanto non espressamente indicato, si intendono richiamate le vigenti norme di Legge.

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**.

Pubblicazioni:

- Portale delle vendite Pubbliche;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.it**, **www.isveg.it**;
- avviso di vendita per estratto sul quotidiano on-line Firenze Today e su giornale a rilevanza locale dito da Astalegale.net distribuito con modalità FREE-PASS.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0558336295 – email: antonella.schipani@studioceccheriniepartners.it

Lì 12 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Antonella Schipani