

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA – R.G.E. 82/2020
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia POMPEI

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Adelaide di Tullio, 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 (quindici) ottobre 2026** secondo il seguente programma di vendita

LOTTO 8 (della perizia) - ore 9,30
LOTTO 10 (della perizia) - ore 10,00
LOTTO 12 (lettera A della perizia) - ore 10,30
LOTTO 13 (lettera B della perizia) - ore 11,00

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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 8 (della perizia)

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso negozio che si sviluppa al piano terra posta nel Comune di Montaione (FI) in Via Chiarenti n. 16/A. L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio vano dove si svolge l'attività commerciale, una zona deposito, magazzino, disimpegni e w.c..

I beni sono attualmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio di mappa 57 dalla particella 131, sub.500, categoria C/1, classe 5, consistenza 130 mq.-superficie catastale mq. 162 - rendita catastale € 3.142,12. Per maggiori dettagli si rimanda integralmente a quanto descritto nella citata perizia del Geom. Pepe.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, che fa parte integrante del presente avviso, e da dichiarazione del custode giudiziario nonché da relazione del legale della procedura, **l'immobile risulta libero.**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico cui si rinvia integralmente.

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

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 Geom. Teresa Pepe (CTU) in data 15 gennaio 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. Il tutto come e meglio descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale che costituisce parte integrante del presente avviso.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 73.746,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 55.310,00=. pari al prezzo base ridotto del 25%

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 3.000,00=** (si veda modalità di svolgimento operazioni di vendita).

LOTTO 10 (della perizia)

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso ufficio che si sviluppa al che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato posta nel Comune di Montaione (FI) in Piazza Garibaldi n. 10 angolo via Chiarenti. L'unità immobiliare in questione è la prima a sinistra per chi sale dal vano scala a comune e composta da tre locali ad uso ufficio, ingresso, disimpegno e bagno oltre due terrazzi a livello.

I beni sono attualmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio di mappa 57 dalla particella 151, sub.503, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani - rendita catastale € 1.477,07. Per maggiori dettagli si rimanda integralmente a quanto descritto nella citata perizia del Geom. Pepe.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti. Si fa presente che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Per maggiori dettagli si rimanda integralmente a quanto descritto nella consulenza redatta dal Geom. Teresa Pepe (CTU) in data 15 gennaio 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, che fa parte integrante del presente avviso, e da dichiarazione del custode giudiziario nonché da relazione del legale della procedura, **l'immobile risulta libero.**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico cui si rinvia integralmente.

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

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 Geom. Teresa Pepe (CTU) in data 15 gennaio 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. Il tutto come e meglio descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale che costituisce parte integrante del presente avviso.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 62.370,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 46.778,00=. pari al prezzo base ridotto del 25%

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 3.000,00=** (si veda modalità di svolgimento operazioni di vendita).

LOTTO 12 (lettera A della perizia Arch. M. Mangani)

Unità immobiliare ad uso sala bowling, bar e spaghetteria posta nel Comune di Castelfiorentino (FI) avente accesso da via G.J.Mendel n.7, tramite resede esclusivo circostante, in parte elevato su due piani ed in parte su un piano fuori terra. Il piano terra è adibito a sala bowling e bar, mentre il piano primo, collegato al piano terra da scala interna, è adibito a sala spaghetteria. Si precisa che il resede di pertinenza comunica con quello dell'edificio ad uso discoteca di cui al Lotto 13 (lettera B **della perizia Arch. M. Magnani**) tramite cancello realizzato sul lato a confine tra i due edifici.

I beni sono attualmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio di mappa 69 dalla particella 225, categoria C/4, classe U, consistenza 1.175 mq- superficie catastale mq.1.362 -, rendita € 7.221,36.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si precisa che la planimetria catastale ultima in atti, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risulta rappresentato il resede di pertinenza circostante l'edificio ed il montavivande esternamente presenta una configurazione a semicerchio al piano primo, e non rettangolare come rappresentato nella planimetria. Si precisa, inoltre che alla data dei sopralluoghi risultano presenti una tettoia/loggia a copertura della terrazza su cui insiste il montavivande ed una veranda sul balcone laterale, a confine tra i due corpi di fabbrica di differente altezza, non legittime sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, per cui è prevista la loro rimozione ed il ripristino dello stato legittimo, come indicato nel relativo paragrafo della perizia.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, pratica catastale, dopo aver rimosso la tettoia/loggia e la veranda ripristinando lo stato dei luoghi legittimo come meglio indicato alle pagg.5 e 9 della perizia dell'arch. Magnani nel paragrafo relativo alla situazione urbanistica.

Per maggiori dettagli si rimanda integralmente a quanto descritto nella consulenza redatta dall'Arch. Mara Magnani (CTU) in data 09 aprile 2019, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, che fa parte integrante del presente avviso, e da dichiarazione del custode giudiziario nonché da relazione del legale della procedura, **l'immobile risulta libero.**

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 682.329,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 511.747,00=. pari al prezzo base ridotto del 25%

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 14.000,00=** (si veda modalità di svolgimento operazioni di vendita).

LOTTO 13 (lettera B della perizia Arch. M. Magnani)

Unità immobiliare ad uso discoteca posta nel Comune di Castelfiorentino (FI)avente accesso da via G.J.Mendel n.9, tramite resede esclusivo, in parte elevato su due piani fuori ed in parte su un piano fuori terra con annesso resede di pertinenza. Si precisa che il resede di pertinenza comunica con quello dell'edificio ad uso sala bowling di cui al Lotto 12 (lettera A **della perizia Arch. M. Magnani**) tramite cancello realizzato sul lato a confine tra i due edifici.

I beni sono attualmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio di mappa 69 dalla particella 174, categoria D/3, rendita € 4.338,24.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi dei soggetti eseguiti.

Si precisa che la planimetria catastale ultima in atti, non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare in particolare non risultano rappresentati il resede di pertinenza dell'edificio ed il vano tecnico esterno adiacente al lato corto della centrale termica e non presente parete tra ripostiglio al piano terra e parete esterna dell'edificio. Alla data dei sopralluoghi sono presenti un corpo di fabbrica con struttura in legno, posto in adiacenza al lato sinistro dell'edificio principale guardando il fronte, di maggiore consistenza rispetto a quanto legittimato sotto l'aspetto edilizio-urbanistico ed accessibile anche internamente dalla discoteca; una tettoia a copertura dello spazio tra il corpo principale e quello secondario ed un piccolo manufatto in legno non legittimi sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, per cui è prevista la loro rimozione per i motivi indicati nel relativo paragrafo. Ai fini della conformità catastale dovranno essere presentate all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, pratiche catastali, anche con esatta rappresentazione della planimetria catastale, dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi ai fini della conformità urbanistica, come indicato alle pagg. 15 e 20 della perizia dell'arch. Magnani nel paragrafo relativo alla situazione urbanistica.

Per maggiori dettagli si rimanda integralmente a quanto descritto nella consulenza redatta dall'Arch. Mara Magnani (CTU) in data 09 aprile 2019, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, che fa parte integrante del presente avviso, e da dichiarazione del custode giudiziario nonché da relazione del legale della procedura, **l'immobile risulta libero.**

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 458.210,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 343.657,00=. pari al prezzo base ridotto del 25%

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 10.000,00=** (si veda modalità di svolgimento operazioni di vendita).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta alle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nelle misure di legge, il cui importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate.

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 - (se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 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.**

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 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;
- 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) la 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'offerta, una volta compilata e sottoscritta digitalmente **DEVE** essere trasmessa, tramite una casella di posta elettronica certificata, 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.

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

- 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, pena l'inammissibilità dell'offerta;
- 2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, o Visura Camerale, aggiornato a non oltre 20 giorni antecedenti la presentazione dell'offerta e comunque aggiornato alla situazione alla data di presentazione dell'offerta attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché, pena l'inammissibilità dell'offerta, 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) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione**, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità 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;

- 8) se l'**offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - 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.
- 9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.
- 10) l'eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
- 11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 12) la **dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima** in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 13) **ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.**

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa 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).

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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 D.M. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC; **il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.**

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un rappresentante (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..

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.

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; inoltre, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile sul conto della procedura alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto accredito sul conto al momento della vendita.

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. **82757,39** – Banca Monte dei Paschi di Siena – Filiale Via de' Pecori 6/8 Firenze.

Intestato a: **TRIBUNALE FIRENZE - RGE n. 82/2020**

IBAN: **IT98C0103002800000008275739**

Causale "**Versamento Cauzione**"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno 15 ottobre 2026 alle ore 9,30 e segg, all'udienza stabilita per la vendita, per ciascun lotto, 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); **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.**

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 D.M. 32/2015.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà pari a quanto sopra specificato per ciascun Lotto.**

La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte per ciascun lotto, 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).

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

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 D.M. 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 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 assegnazione, 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 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.

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 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 (centoventi) dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n. **82757,39** intestato a " **TRIBUNALE di FIRENZE- RGE n. 82/2020**" – IBAN:IT98C0103002800000008275739 con causale "**Versamento Saldo Prezzo di Aggiudicazione**".

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

In caso di 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 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"**, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura **n. 82757,39** intestato a **" TRIBUNALE di FIRENZE- RGE n. 82/2020"**– IBAN: IT98C0103002800000008275739.

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, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta.**

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

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

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

Si fa presente che **l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione**, dovrà presentare **apposita istanza** al Professionista Delegato **contestualmente al versamento del saldo prezzo**. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui **all'art. 560, comma 6 c.p.c.** come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' 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:

a) 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;

b) ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.it**, **www.tribunale.firenze.giustizia.it**, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito **www.isveg.it** unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c., sul quotidiano on-line **"Firenze Today"**, nonché, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS;

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

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.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. e 576 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 Firenze, via Della Cernaia n.55, **tramite il portale www.spazioaste.it**, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

INFORMAZIONI E VISITE

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato il lunedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30 al recapito telefonico 055.470.327 – e-mail: adelaide.ditullio@studiodtp.it

Firenze 13 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Adelaide di Tullio