TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice della procedura divisionale endoesecutiva Dott.ssa Agata STANGA
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura divisionale endoesecutiva 8054 del 2024 – RGN – lotto: UNICO
(asta telematica sincrona)

Il sottoscritto Avv. Rodolfo FOTI, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle procedura divisionale endo esecutiva ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza dello 18.12.2024 nella procedura divisionale endo esecutiva n. 8054 del 2024 RGN, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che le società Astalegale.net Spa e Aste Giudiziarie in Linea Spa risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno 9 febbraio 2027 alle ore 09:30 procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di villa storica denominata "Villa il Padule", realizzata in corpo di fabbrica unico ed isolato, disposta su tre piani (seminterrato, piano terreno, piano primo oltre al piano ammezzato ed al sottotetto), con annesso giardino / parco circostante ove è ubicata la piscina dotata di locali accessori al piano terra quali spogliatoi, sala pompa e wc il tutto ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli (Fi) alla Via del Padule nn. 33/35.

Tutta la proprietà ha il suo ingresso principale, pedonale e carrabile, dal n.c. 33 ed è pure dotata di un piccolo accesso di servizio laterale al n.c. 35.

Il piano seminterrato del corpo di fabbrica è composto da quattro locali ad uso cantina, tre vani abitabili oltre cucina, bagno, rampa di accesso ed accessori; - il piano terreno è composto da sette vani abitabili: con accesso da ampia hall di ingresso collegata al vano d'accesso allo scalone centrale con importante struttura in pietra di collegamento ai piani superiori, n. 2 importanti saloni collegati tra di loro, n. 2 sale da pranzo, un'ampia cucina, n. 3 servizi igienici, una camera, ripostiglio, disimpegni e grande terrazza d'ingresso, con tre rampe scale in pietra di accesso, posto sul frontale principale della villa e con affaccio sul parco; - il piano ammezzato (tra il piano seminterrato e quello terreno) è composto da tre ambienti non finestrati ovvero n. 2 piccoli ripostigli ed un ripostiglio più ampio, con rampa di accesso centrale e con altezza interna di 1,75 / 1,80 ml; - il piano ammezzato (tra il piano terreno ed il piano primo) è composto da due locali ad uso ripostiglio (di cui uno finestrato ed uno con presa d'aria), con accesso dal pianerottolo dopo la prima rampa dello scalone centrale in pietra e con altezza interna di 2,20ml; - il piano primo è composto da otto vani abitabili: 5 camere, n. 2 sale / soggiorno oltre cucina (oltre ad una zona cucina abusiva) e n. 3 bagni di cui uno con wc, oltre a disimpegni ed accessori; - il piano sottotetto è composto da due vani non abitabili ad uso soffitta senza aperture

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

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

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 Dott. Architetto Fabio Braccianti (CTU) in data 16.09.2023**,** successiva integrazione del 12 novembre 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 non sono da ritenersi LIBERI, in quanto sono opponibili ai terzi acquirenti sia il contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data 1 giugno 2017 e registrato a Firenze il 30 giugno 2017 al N.014423, sia quello ad uso diverso del 3 aprile 2023 registrato a Firenze il 2 maggio 2023 al N. 010014.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa 15, Particella 371 e 373, Subalterno 500 graffate, Categoria A/8, Classe 4, consistenza 32,5 vani, superficie catastale mq. 808 e rendita catastale € 6.294,32 Via del Padule 35.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.
In modo particolare nella CTU in atti dichiara che:
- l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 ed anche prima del 1942;
- presso il Comune di Bagno a Ripoli sono stati reperite le seguenti pratiche edilizie:
*Autorizzazione n° 179 dello 03.12.1988 (realizzazione fonte per approvvigionamento idrico);
* Richiesta Condono Edilizio ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985 – Protocollo N.4.659 dello 03.03.1996;
*Istanza di Condono N. 664 – L. 47/1985 con Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1444 del 25.06.1996;
* Istanza di Condono N. 165 / 1994 con Concessione in Sanatoria n. 407 del 26.09.1998;
* non risulta archiviata o presentata l'abitabilità o agibilità del bene;
* pratica SUAP n. 8145 / 2023 – Pratica Edilizia n. 469 /23, ovvero SCIA presentata in data 21.04.2023 prot. 17179 e successiva integrazione dello 04.05.2023 prot. 18652 per "*somministrazione temporanea di alimenti e bevande stagionale*". Tale pratica, come da CTU in atti, risulta essere stata bocciata dal Comune di Bagno a Ripoli per cui le relative attrezzature dovranno cessare il loro utilizzo;
* pratica SUAP n. 8219/2023 avente ad oggetto "*richiesta di conformazione per SCIA per avvio attività Bed and Breackfast*";
* pratica SUAP n. 7875 / 2022 per apertura di attività di Home Restaurant presentata in data 27.10.2022.
Nella CTU in atti è quindi dato leggere, con riferimento al tema della "destinazione della zona", quanto in appresso:
*porzione delle particelle 371 e 373 ricadono in zona agricola "E";
*porzione della medesime particelle ricadono in "*insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale*";
*porzione della medesime particelle ricadono in "*Verde ornamentale di impianto storico*";
* porzione della particella 373 ricade in "*fasce di rispetto stradale*"
Con riferimento il giardino / parco annesso alla villa ed avente una superficie di

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

circa 7.000,00 mq. in forza di certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli in data 11 giugno '25 certifica che l'area situata nel Comune di Bagno a Ripoli, rappresentata al C.T. al Foglio 15 particelle n.371-373 ed indicata nella planimetria allegata alla suddetta richiesta, è assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche desunte dal piano operativo vigente e dalle leggi e disposizioni generali in materia:
Destinazioni di zona: Particelle 371 373 porzione
Territorio urbanizzato – Componenti della qualità degli insediamenti esistenti - Sistema del verde: "Verde di pregio" Art. 112 delle Norme Tecniche di Attuazione
P.lla 373 porzione Territorio urbanizzato -Tessuti storici (A) – Artt. 84 – 88 delle Norme Tecniche di Attuazione
P.lla 373 porzione Componenti della qualità degli insediamenti esistenti – Sistema della mobilità: "Piazze e strade pubbliche" Art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione
Nella CTU si evidenzia la presenza, al piano primo di n. 2 difformità: - la chiusura di una porta in zona disimpegno e la creazione di una zona cucina rilevata all'interno di un salone.
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.
Come da atto di provenienza il bene oggetto della presente esecuzione è gravato dalle seguenti servitù:
* passaggio della tubazione di collegamento dalla villa alle fosse biologiche ivi collocate e considerate in comune fra le unità che compongono il complesso immobiliare, e da queste alla fognatura della fattoria;
* servitù perpetua di passo pedonale e carrabile e di passaggio di tubazione di acqua e gas gravante l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, p.lle 371 e 373 sub. 500, in particolare il giardino/parco annesso al medesimo immobile, a favore dell'appartamento rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, particelle 373 subalterno 501 e 377 subalterno 505, trascritta a Firenze il 25 gennaio 2000 al n°1623 di formalità in forza di atto ai rogiti del notaio Steidl in data 19 gennaio 2000 (rep. 34867);
* servitù perpetua di passo carrabile e pedonale gravante sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, p.lle 371 e 373 sub. 500, lungo il percorso ricadente su porzione della particella 373, a favore del fondo rappresentato al Catasto Fabbricato del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, particelle 373 subalterno 501 e 377 subalterno 505 trascritta a Firenze in data il giorno 26.04.2017 ai nn. 16399/11376 in forza di atto ai rogiti del notaio Lanza (rep. 33376/18285);
* in ordine alla Cappella rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, p,lle 44 e 377 sub. 1, presso il complesso fattoria, aperta al pubblico, risulta, dalle convenzioni contenute negli atti ai rogiti Franchi del 20.01.1938 (Rep. 23312) e del 26.03.1938 (Rep. 23482), che gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della Cappella stessa ed annessi ricadono solidalmente, quali obbligazioni "*propter rem*", sui proprietari della villa e del podere nella misura del 50% ciascuno;
* a favore dell'immobile oggetto di esecuzione sono state costituite le seguenti servitù: - passaggio dei cavi di allacciamento Enel dall'appartamento rappresentato

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

al C.F. del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, particelle 373 subalterno 501 e 377 subalterno 505, ove per altro sono posizionati i contatori, all'attigua villa. A tale riguardo, ed a semplice richiesta del titolare del Fondo Servente, i proprietari del Fondo Dominate sono impegnati, a loro cura e spese, a spostare i contatori Enel nella loro proprietà ed a rimuovere le tubazioni relative alla condotta idrica dalla villa al bagno della piscina; - passaggio dei cavi telefonici dalla villa fino alla via del Padule e passaggio della tubazione del gas alla villa, gravanti il resede di pertinenza dell'appartamento rappresentato al C.F. del Comune di Bagno a Ripoli nel Foglio 15, particelle 373 subalterno 501 e 377 subalterno 505.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo non inferiore ad **Euro 3.031.500,00 (tre milioni zero trentuno mila cinquecento/00)**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 2.273.625,00 (due milioni duecento settanta tre mila seicento venti cinque/00) .

Aumento minimo in caso di gara: € 150.000,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 (N.B. Anche 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 ed il modo 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, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni gli saranno presso la Cancelleria (ex

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

art. 174 disp. att. cpc).
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) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.N. 8054/2024", IBAN IT07S0867302802123000000922224** ; e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento della apertura della busta la offerta verrà esclusa.**

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 minorenne, 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**

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

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 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

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.

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

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

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 DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)
Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.
Nel corso della gara, tra una offerta e l'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo in misura non inferiore **€ 150.000,00.**
La gara dovrà ritenersi conclusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
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;

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

- 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 tre 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

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

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.
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.
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 dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso, entro i termini di cui l'ordinanza di vendita, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente come in appresso:
a) La società Astalegale.net Spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale;
La società Aste giudiziarie in linea SPA provvederà alla pubblicazione di un

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b

annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.
b) La società Astalegale.net Spa procederà alla pubblicità della ordinanza di vendita, della perizia di stima ed allegati e dell'avviso di vendita, sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze, sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita.
La società Aste giudiziarie in linea SPA procederà alla pubblicità della ordinanza di vendita, della perizia di stima ed allegati e dell'avviso di vendita, sul seguente sito internet: www.astegiudiziarie.it nonché nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita.
c) pubblicazione gratuita della ordinanza di vendita, della perizia di stima ed allegati e dell'avviso di vendita, gratuitamente, sul sito www.isveg.it;
d) sul 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;

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

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

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.
A fini della liberazione dell'immobile a richiesta dell'aggiudicatario 'odine di liberazione potrà essere attuato dal custode senza la osservanza delle formalità di ci all'art. 605 cpc.
Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IVG. s.r.l. di Firenze, con sede in Borgo Albizi 26, 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 il giorno martedì di ogni settimana dalle ore 16:00 alle ore 17:00 al recapito telefonico 055 - 2341041.

Firenze, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rodolfo FOTI

Firmato Da: FOTI RODOLFO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 426a5b