STUDIO LEGALE
Avv. CARLO FLORIO
Via A. Firenzuola, 13 – 50133 FIRENZE
☎ 055 2476629
✉ info@studioflorio.net
P.E.C. carlo.florio@firenze.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Terza Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA ex art. 591-bis c.p.c.

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 94/2025 – Lotto unico

(Asta telematica)

Procedura soggetta al D.Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Carlo Florio, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari ex art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza del 7.10.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che allo stato Astalegale.net S.p.a. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. risultano gestori della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **16 febbraio 2027** alle **ore 16,00** procederà **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra, ubicato in Lastra a Signa (FI) Via Ponte Nuovo n. 12. L'appartamento ha una superficie totale di circa 90 mq. ed è composto da ingresso, soggiorno con terrazza, cucina, ripostiglio, servizio igienico e due camere matrimoniali, la più ampia delle quali è dotata di terrazza.

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 n. 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 relazione di stima redatta dal CTU Arch. Elena Nassi in data 10.9.2026, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella relazione di stima, cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente LIBERI in quanto occupati da terzi senza titolo opponibile.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa (FI) nel foglio 4, particella 5, subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 91, totale escluse aree scoperte mq 88, rendita catastale € 340,86, Via Ponte Nuovo n. 12 piano 2.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla relazione di stima del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla relazione di stima del CTU già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio gli immobili sono risultati affetti da difformità esterne e interne.

A seguito delle ricerche svolte presso gli uffici del Comune di Lastra a Signa il CTU ha reperito i seguenti atti amministrativi riguardanti la costruzione e gli interventi sugli immobili:

- Pratica Edilizia n. 54/1962, ricostruzione di immobile distrutto dalla guerra;
- Abitabilità n. 54/1962;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 908 del 12.4.1997.

Il CTU ha verificato che le planimetrie catastali presentate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 31.7.1965 prot. n. 13099 corrispondono alle planimetrie dell'ultimo stato autorizzato presentate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Lastra a Signa e risultano congruenti o comunque all'interno della tolleranza del 4% rispetto allo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la rappresentazione grafica delle terrazze su Via B. Buozzi, dove le pareti laterali risultano differite rispetto a quanto rilevato. Per eliminare le difformità riscontrate sarà necessario presentare richiesta di accertamento di conformità in sanatoria. Il costo da sostenere, comprensivo dei versamenti per diritti di segreteria, sanzioni e onorari, è stato forfettariamente determinato dal CTU in € 3.000,00 ed è stato detratto dal valore di stima del bene.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o di cui all'art. 40 co. 2 l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e/o di cui all'art. 40 co. 6 della l. 47/1985.

Il bene posto in vendita è gravato dagli oneri e dalle servitù risultanti dalla relazione di stima redatta dal CTU e dai suoi allegati.

Dalla relazione di stima redatta dal CTU risulta che l'amministratore del condominio ha di-

chiarato che l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni è pari a euro 945,18 e che non vi sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO

Prezzo a base d'asta fissato in **euro 140.000,00** (centoquarantamila/00).

L'**offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e così a **euro 105.000,00** (centocinquemila/00).

Aumento minimo (in caso di gara) **euro 4.200,00** (quattromiladuecento/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre le ore 23,59 del 15 febbraio 2027**, giorno precedente la vendita, personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA", seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel **"Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015**.

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intenda acquistare l'immobile ovvero da un **presentatore**, cioè da un avvocato munito di procura speciale notarile avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale notarile e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c. effettuata con l'intervento di un Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori"

diversi dai soggetti indicati (offerente o procuratore legale).

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura (ovvero del delegato alla vendita);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo –in cui possono inserirsi esclusivamente numeri– andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, **salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo**.

Si precisa che sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia della carta di identità e del 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 in corso di validità, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonchè copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
3) in caso di **offerta presentata dal presentatore (avvocato)**: copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE R.G.E.I. 94/2025", IBAN IT14 C086 7302 8020 0000 0934 526**, e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità di offerente/i, del coniuge ed eventuale presentatore;
6) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché la copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

7) **se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con copia della eventuale carta di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore:
   - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari e apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
   - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
9) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura -nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata- rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**
10) l'eventuale dichiarazione di volere far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
12) **ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari a € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo -il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione- non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

13) la dichiarazione di residenza dell'offerente o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale o l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione di un domicilio digitale speciale. In mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. (art. 174 disp. att. c.p.c.).

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 co. 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 co. 4 D.M. 32/2015).

Il Professionista 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 e che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587 comma 2 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il Professionista 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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 co. 5 D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015; le offerte 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); le offerte proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; le offerte proposte da più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto e allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore**.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene sarà 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 ossia con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 lett. f) D.M. 32/2015; la gara 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 per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega e in relazione al disposto di cui all'art. 20 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.

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 e il Professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- **in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2 lett. f) D.M. 32/2015 e 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. 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 oltre la scadenza del 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 il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione;
- **in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, di 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, di chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, di chi ha presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte

depositate, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

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

Il Professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 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 co. 4 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 a eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

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

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al Professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposte di regi-

stro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione a norma del D.M. n. 227/2015. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al Professionista delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato e a spese del creditore procedente saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490 co. 1 c.p.c. e 161-quater disp. att. c.p.c.; tale pubblicazione sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'Albo dell'Ufficio Giudiziario;
2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito internet www.isveg.it;
3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica:
   - sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net S.p.a. per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;
   - sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, edito Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., in versione digitale.

Il Professionista delegato effettuerà, tramite il portale sopra indicato, 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 dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso.

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

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

VISITE PRESSO GLI IMMOBILI

Le richieste di visita degli immobili possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto Portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto di terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

Il Custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore è Is.Ve.G. – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., telefono 055 2340830.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato il mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 18,30 al recapito telefonico 055 2476629.

Firenze, 13 novembre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Carlo Florio