TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*** ***

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 39/2022

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

(asta telematica – II° vendita)

*** ***

Il sottoscritto Dott. Guido Zuccagnoli, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30.05.2025, così come integrata dal provvedimento 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. RGE 39/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che le società Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., risultano essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **17 (diciassette) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 16:00** per il Lotto 1 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** del bene immobile di seguito descritto. **Il termine per la presentazione delle offerte** è fissato per il giorno **16 (sedici) febbraio 2027 (duemilaventisette) alle ore 16:00.**

*** ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliare uso abitazione posta in edificio bifamiliare sita in Comune di Castelfiorentino (FI), Via dei Praticelli interno n.c. 23-25, e più precisamente: appartamento ad uso abitazione situato al piano primo dell'edificio, ed a cui si accede tramite resede esclusivo posto sulla destra del fabbricato rispetto alla via, ed avente ingresso da cancello carrabile contraddistinto dal n.c. 25 di Via dei Praticelli. Il quartiere risulta composto complessivamente da n.4 vani utili, compresa la cucina oltre accessori fra cui ampio locale

uso ingresso, ripostiglio, due servizi igienici e piccolo disimpegno, oltre a n. 2 terrazze poste sui fronti N-E ed Ovest, ed ampia terrazza/lastrico solare sul fronte Sud, avente accesso dalla cucina. E' altresì compreso un resede esclusivo posto al piano terreno sulla destra del fabbricato, costituito in parte da rampa carrabile, da cortile pavimentato ed aiuole a verde, della superficie complessiva di circa mq. 160, e dal quale con piccola scala esterna si accede alla terrazza sul fronte Ovest ove è posto l'ingresso al quartiere come sopra descritto.

Stato di occupazione:

Immobile da considerarsi giuridicamente libero in quanto occupato dall'esecutato, come comunicato dal Custode.

**

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 tecnica redatta dal Geom. Roberto Lombardi in data 30.01.2023, cui si fa integrale 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.

* *

DATI CATASTALI

Gli immobili sono così identificati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio del Territorio del Comune di Castelfiorentino (FI), Catasto Fabbricati:

Lotto 1:

foglio di mappa 58, part. 729, sub. 505, Categoria A/2, classe 4, vani catastali 6,0, Sup. catastale 120 mq (escluse aree scoperte 97 mq), rendita catastale Euro 712,71.

Il CTU ha affermato che *"La planimetria catastale attualmente depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, descrive correttamente il bene immobiliare nel suo stato di fatto odierno"*.

* *

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lotto 1:

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente.

In particolare, il consulente tecnico ha dichiarato che:

"la costruzione del fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento di cui alla descrizione che precede al punto 1 e punto 4 è avvenuta in forza a Concessione Edilizia n.545/1983/1 del 28/04/1984, intestata al Sig. ……., e successiva Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 84/1985/2 del 14/09/1985, intestata ai Sig.ri …….

In data 04/06/1986 è stata inoltre rilasciata ulteriore Concessione edilizia n.351/1985/3 per la realizzazione di recinzione e sistemazioni esterne del lotto, di cui alle C.E. n.ri 545/83/1 e variante 84/85/2 sopra menzionate.

***N.B.**: conseguentemente alle concessioni edilizie sopraindicate negli atti consultabili nel Registro delle pratiche edilizie del Comune di Castelfiorentino risulta che il Sig. ……. ha presentato richiesta di Abitabilità e che la stessa è stata registrata al n.20/1987 in data 26/02/1987 (pratica attualmente non reperibile presso l'Archivio Pratiche Edilizie del comune di Castelfiorentino, come da dichiarazione allegata - (ALLEGATO 1.9).*

Il fabbricato è stato successivamente oggetto di opere edilizie per "Ampliamento di edificio ad uso civile abitazione per realizzazione di autorimessa pertinenziale ai sensi della L.122/89 ed adeguamento della parte esistente e del resede" in forza di Concessione Edilizia n.484/2004 del 05/01/2004 e successiva variante di cui alla DIA protocollata in data 06/06/2006 prot. 7595, Pratica Edilizia n.294/2006/2, per la quale è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 16/02/2008, protocollata in data 18/02/2002 n.2616.

Successivamente a tale data non risultano eseguite alla unità immobiliare come sopra descritte al Quesito n.1 - punto 1. LOTTO 1 - opere edilizie o mutamenti di destinazione d'uso tali da necessitare il rilascio da parte del Comune di Castelfiorentino di Licenze, Concessioni, Autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire, o la presentazione di comunicazioni e/o denunce d'inizio lavori edilizi come per legge.

Gli immobili nello stato dei luoghi accertati dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali rilevate in sede di sopralluogo, sono sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati ed estratti dal Comune di Castelfiorentino come sopra indicato, e più precisamente: in riferimento alla DIA - Pratica Edilizia n.294/2006/2 "Variante a concessione N.484/2004 del 05/01/2005", l'immobile risulta conforme da un punto di vista edilizio ed urbanistico e pertanto pienamente

commerciabile ai sensi della normativa vigente.

La presente dichiarazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare qui identificata con i suoi dati catastali; non riguarda gli altri immobili o porzioni del medesimo edificio o parti comuni ad essa correlate".

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge 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, Legge 47/1985.

L'aggiudicatario si assume gli obblighi necessari per espletare il procedimento di regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto della presente vendita.

Vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:

Regolamento urbanistico:

il CTU ha dichiarato che *"per quanto concerne infine l'utilizzazione del bene immobiliare in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico, nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Castelfiorentino il fabbricato è situato all'interno della "UTOE 8/Via dei Praticelli", di cui agli art.79 e 87 delle Norme di Attuazione del RU –Tessuti Urbani omogenei "TN con scarso ordine". Le norme di riferimento in merito a tale sistema sono dettate agli artt. 8-11-15; sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con trasformazione parziale senza ampliamenti e con ampliamenti DA1 DA2 DA3 DA4 DA5, ristrutturazione con trasformazione totale e con gli ampliamenti indicati in precedenza, DH, ristrutturazione urbanistica E1 E2). I corpi di fabbrica minori e privi di valore potranno essere riorganizzati con interventi fino alla ristrutturazione"*.

Situazione condominiale:

Il consulente tecnico ha riferito che *"il fabbricato ove è ubicato il bene immobiliare in oggetto è composto da altre n.2 unità immobiliari della stessa proprietà, come e meglio identificate nel seguente Lotto 2, e non figura presente alcun Amministratore, non esistono conseguentemente bilanci condominiali documentati"*.

In ogni caso, le spese condominiali sono regolate dall'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

* *

Si segnala, inoltre, che i costi previsti dal CTU per le sanatorie e per l'aggiornamento catastale, sopra descritti, nonché l'importo delle spese condominiali riportate, sono stati già

decurtati dal valore di stima degli immobili.

* *

CONDIZIONI ECONOMICHE

Lotto 1:

1. PREZZO BASE	Euro	109.500,00
2. OFFERTA MINIMA	Euro	82.125,00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo sarà di Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00=).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* *

REGIME FISCALE

Lotto 1: come emerge dalla perizi di stima, la vendita è soggetta ad Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale come per legge.

* *

TEMPI, MODI, CONTENUTO E INVIO 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. Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso 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..

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 ed all'ordinanza di delega emessa dal G.E. nella presente procedura esecutiva, andrà riconosciuta la qualifica di **"presentatore"** (cioè il soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica) esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare. In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi sub c) depositata insieme

alla dichiarazione di nomina, e l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, ed in mancanza di detta indicazione l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta.

Fatto salvo quanto sopra precisato, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015.

Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale (il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

L'offerta, redatta secondo le indicazioni sotto riportate, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi dovrà essere trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (come indicato all'interno del Manuale sopra richiamato); 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).

Si raccomanda, in ogni caso, di allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta è del tipo offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m.

*

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.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia della carta d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri copia del certificato del registro delle imprese, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonchè 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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 alla**

procedura esecutiva alle seguenti coordinate:
"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 39/2022" – IBAN: IT64Q0867302802000000926680; e dovrà recare come causale la **sola dizione "*versamento cauzione*"**, senza altre indicazioni; **il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**

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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un presentatore dovrà essere, altresì, allegata procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;

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, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, 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) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

* *

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite

l'area riservata del sito www.spazioaste.it, attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione inviate dal Gestore almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato la momento della trasmissione dell'offerta in via telematica.

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 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 citate indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto); 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; 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.

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, come sopra precisato.

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, con le relative accessioni e pertinenze, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari, verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

*** ***

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero, in assenza di gara, entro il termine eventualmente più breve 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, 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.

Si precisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, il termine per del versamento del saldo prezzo è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali.

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.

*** ***

MODALITA' DI LIBERAZIONE DEL BENE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il 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.

*** ***

RIEPILOGO DELLE CONDIZIONI DI VENDITA:

Lotto 1:	
Vendita senza incanto telematica	**17.2.2027 ore 16:00**
Termine presentazione offerte	**16.2.2027 ore 16:00**
Prezzo base	**Euro 109.500,00**
Offerta minima	**Euro 82.125,00**

Aumento minimo in caso di gara **Euro 3.500,00**

*

Coordinate bancarie conto corrente della procedura:

"TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 39/2022" – IBAN: IT64Q0867302802000000926680

* *

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita verrà data pubblica notizia a cura di Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., a spese del creditore procedente, con le seguenti modalità:

a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche – PVP" ai sensi degli artt. 490, I comma, e 631 bis c.p.c.;

b) visto l'art. 490, II comma, c.p.c., l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicata:

-sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Asalegale.net S.p.A.;

-su www.astegiudiziarie.it incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- nonché pubblicazione gratuita sul sito www.isveg.it;

c) visto l'art. 490, III comma, c.p.c.:

l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free pass, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale;

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.spazioaste.it e www.astegiudiziarie.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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si richiamano le vigenti norme di legge.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile 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 terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'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, 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, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848-780013 o l'indirizzo di posta elettronica garaimmobiliare@astalegale.net.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, in Fiesole (FI), Via del Bargellino n. 22A, email: guidozuccagnoli@commercialisti.fi.it, tel: 055598861.

* *

Firenze, 9 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Guido Zuccagnoli

Dott. Guido Zuccagnoli
09/11/2026 11:02:28 UTC+0100