TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

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

Procedura esecutiva 107/2024 – RGE – lotto unico

(asta telematica)

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

La sottoscritta Dott.ssa Perla Parisi, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 6 ottobre 2026 nella procedura esecutiva n. 107/2024 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. è stata individuata quale gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. n. 32/2015, e che Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sono gestori della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno MARTEDÌ 16 FEBBRAIO 2027 alle ore 15:00 procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità SINCRONA del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà per l'intero di un'abitazione terratetto posta nel Comune di Scandicci (FI), località Capannuccia, Via Pisana n. 642, con accesso da fronte stradale, sviluppata su due piani fuori terra oltre soffitta. Al piano terreno sono presenti due vani, una zona cottura, un piccolo ripostiglio e due resedi, uno anteriore e l'altro tergale; al piano primo due vani, un bagno e un piccolo disimpegno di accesso alla soffitta. L'unità, meglio rappresentata nella documentazione fotografica e planimetrica allegata alla perizia, comprende una superficie catastale di circa 98 mq, superficie commerciale di circa 96 mq e superficie commerciale assunta ai fini della valutazione di circa 90 mq, al netto del locale cottura non sanabile. La superficie netta calpestabile abitativa è di circa 76 mq e quella della soffitta praticabile (h superiore a 1,50 m) è di circa 6 mq; i due resedi hanno superficie complessiva indicativa di circa 14 mq.

La vendita del bene sopraindicato 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 trova, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 ed al D.M. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.; il bene è meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali ed i confini, nella consulenza redatta dal geom. Simone Gaini in data 20 marzo 2025, depositata il 22 marzo 2025, alla quale si fa completo riferimento.

Si rinvia ai titoli e alla perizia per l'eventuale sussistenza e l'estensione dei diritti relativi alle parti comuni, non risultando l'unità inserita in un condominio ordinariamente organizzato secondo quanto riferito dal perito.

STATO DI POSSESSO

Secondo il sopralluogo del perito del 28 gennaio 2025, l'immobile era occupato da uno dei soggetti esecutati e da persone dallo stesso indicate come ospiti, senza titolo locatizio. L'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta del perito del novembre 2024, ha comunicato che non risultavano contratti di locazione registrati. La situazione occupazionale sopra riportata è quella accertata dal perito al 28 gennaio 2025; eventuali variazioni successive saranno verificate presso il custode giudiziario.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci: foglio 4, particella 61, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale 98 mq, rendita catastale € 281,99.

Confini: Via Pisana e proprietà confinanti di terzi, salvo altri, come meglio precisato nella perizia. La planimetria catastale presenta le difformità descritte in perizia, che richiedono le verifiche e gli interventi di aggiornamento indicati dall'esperto.

La perizia segnala inoltre una difformità catastale soggettiva: l'intestazione catastale non coincide con i soggetti esecutati, poiché risulta ancora indicata la precedente comproprietaria deceduta, in assenza della denuncia di successione e della relativa voltura catastale. Il G.E., con ordinanza di delega del 6 ottobre 2026, ha tuttavia ritenuto non necessario procedere alla c.d. volturazione catastale, essendo osservata la continuità delle trascrizioni; restano ferme le formalità catastali conseguenti al decreto di trasferimento previste dalla medesima ordinanza. Per la ricostruzione della titolarità dei diritti pignorati si rinvia ai titoli, alla documentazione ipotecaria e alla relazione estimativa.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico del bene risulta dalla perizia del geom. Simone Gaini, cui si rinvia integralmente. Secondo il consulente, il fabbricato è anteriore al 1942 e non risulta certificazione di abitabilità; le ricerche presso gli archivi comunali non hanno individuato pratiche edilizie, istanze di condono o attestazioni di abitabilità riguardanti le modificazioni riscontrate.

Alla data dell'accesso peritale l'immobile presentava difformità esterne e interne, in particolare: ampliamento della zona cottura sul resede tergale; modifiche di pareti e aperture interne, anche su muratura portante; realizzazione e modifiche di disimpegni, servizio igienico e copertura in plexiglas del resede tergale; difformità delle planimetrie catastali. Il perito ritiene non percorribile la sanatoria dell'ampliamento del locale cottura, anche alla luce della pericolosità idraulica e delle condizioni poste dall'Amministrazione comunale, e ne prospetta la demolizione, con ripristino di idonea cucina interna. Le altre opere possono richiedere pratiche edilizie e verifiche strutturali, senza garanzia di sanabilità.

Il perito stima in modo del tutto indicativo costi per regolarizzazione, ripristino, adeguamenti ed eventuali sanzioni non inferiori ad € 30.000,00, con possibili maggiorazioni e con i limiti esplicitati nella perizia, il cui computo non comprende integralmente ogni costo di ripristino. L'immobile presenta inoltre criticità manutentive e impiantistiche; non risultano disponibili certificazioni attestanti la conformità degli impianti.

In base alla perizia ed agli strumenti urbanistici ivi esaminati, il fabbricato ricade nei tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati, classificato di modesto interesse architettonico/storico-testimoniale; ricade altresì in zone con pericolosità idraulica molto elevata (I.4/P.3), pericolosità sismica elevata (S.3) e pericolosità geologica media (G.2). Si rinvia ai documenti urbanistici allegati alla relazione per gli specifici vincoli e prescrizioni.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone gli effettivi presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985, nei limiti illustrati nella perizia, che segnala l'inapplicabilità al caso specifico della sanatoria ex art. 40, comma 6, L. 47/1985 in ragione delle date delle ragioni di credito.

Quanto a servitù, formalità, vincoli e oneri, si richiamano i titoli di provenienza, la certificazione notarile e la perizia. In particolare risultano: trascrizione del pignoramento del 4 aprile 2024, R.P. 9800; ipoteca volontaria del 6 marzo 2006, R.P. 2374, originariamente a favore di Banco di Sicilia S.p.A., a garanzia di mutuo fondiario. La cancellazione delle formalità cancellabili avrà luogo in forza del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura. Non risultano dalla perizia, entro i limiti delle verifiche compiute, ulteriori servitù o formalità opponibili specificamente accertate; eventuali vincoli o oneri che dovessero permanere saranno disciplinati dalla legge e dai titoli.

La relazione non accerta un vincolo di prelazione artistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; la classificazione storico-testimoniale comunale sopra descritta non equivale, da sola, all'esistenza della relativa prelazione.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di delega e delle descrizioni indicate nella relazione peritale in ordine allo stato dei beni e agli impianti, nonché la dispensa esplicita della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla

sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendo direttamente l'offerente tali incombenze.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base d'asta fissato in Euro 117.000,00.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 87.750,00.

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 3.510,00 (3% del prezzo base, come prescritto dall'ordinanza per prezzo base non superiore a € 200.000,00).

REGIME FISCALE

La vendita, in quanto vendita da parte di privato secondo la perizia, è soggetta a imposta di registro e non è soggetta ad IVA, salve le determinazioni dell'Agenzia delle Entrate e il regime concretamente applicabile alla data del trasferimento.

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 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 26.02.2015.

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 al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale 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 dell'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 (offerenti o procuratore legale).

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, 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 (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 (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 nell'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/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.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve inoltre dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Firenze, oppure indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza di tali indicazioni, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.

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 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, 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;

3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale 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 "ES. IMM. 107/2024 TRIBUNALE DI FIRENZE", IBAN IT62 G086 7302 8020 0000 0934 629; 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 prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'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 documenti di identità in corso di validità e codice fiscale di offerente/i 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 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;

7) 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;

8) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità 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;

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 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 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 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, 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,

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).

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

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) nonchè della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015)

ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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 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 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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

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.

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 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, 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 offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti 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, 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, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, 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, la 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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 quando non vi sia stata gara) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di 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 del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

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 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 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, 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.

Ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c., l'ordine di liberazione è attuato dal custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode da parte di questi ultimi. L'aggiudicatario che intenda esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione deve rendere espressa dichiarazione alla professionista delegata contestualmente al versamento del saldo prezzo, come stabilito nell'ordinanza.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, 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 GE a norma del d.m. n. 227/2015.

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 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 tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

La disciplina del pagamento diretto al creditore fondiario si applica ove ne ricorrano i presupposti. Per il credito azionato da società cessionaria, la professionista delegata si atterrà alle prescrizioni dell'ordinanza e alla

Circolare «Rapporti Esecuzioni/Fallimenti» del 19 settembre 2019 e al relativo allegato del 23 gennaio 2020 in materia di cessioni ex art. 58 T.U.B. Gli importi e le coordinate del pagamento diretto saranno comunicati dalla delegata soltanto a seguito della necessaria verifica dei presupposti e del credito.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed 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, 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;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia 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 www.isveg.it;

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale.

Inoltre, in esecuzione dell'ordinanza di delega del 6 ottobre 2026, sarà pubblicato un annuncio di vendita sul periodico quindicinale «Aste Giudiziarie» – Edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Le richieste ai gestori e le pubblicazioni dovranno avvenire nel rispetto dei termini minimi stabiliti dall'ordinanza.

Il professionista 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 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.

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.

Il custode giudiziario è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze / IS.VE.G. S.r.l., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 055 2340830.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio della professionista delegata, Dott.ssa Perla Parisi, in Firenze, Via Arrigo Boito n. 42 (CAP 50144), telefono 335 7656516, PEC perla.parisi@odcecfirenze.it, il martedì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico.

Firenze, 9 novembre 2026

La Professionista Delegata Dott.ssa Perla Parisi

Signed with NamirialSign
PERLA PARISI
09/11/2026 22:17:31 UTC+0100