

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 3/2023

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis cpc

Asta telematica sincrona

La sottoscritta Avv. Silvia Fersino, con studio in Firenze, Via della Cernaia 55 (tel. 055 461213, e-mail: avv.silviafersino@gmail.com), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 15/01/2024 così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 3/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta 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 in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica; considerato altresì che il Presidente del Tribunale di Firenze, ha provveduto, con convenzione del 22.07.25, ad individuare due gestori per la pubblicità delle vendite immobiliari (Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.), l'incarico di gestore della pubblicità telematica è stato conferito, per ciascun tentativo di vendita, ad entrambe le società Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

AVVISA

che il giorno **03/12/2026 alle ore 17.00** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche con riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n°380/01 ed al D.M. N. 37/08 e successive modifiche, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A) Piena proprietà di Fabbricato sito in Via Bolognese 256, nel Comune di Firenze, ed adibito a casa di riposo. Il complesso immobiliare risulta composto da due corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse. Il primo è stato realizzato ante 1967, è stato oggetto di numerosi interventi edilizi, ed allo stato attuale risulta composto da tre porzioni collegate a mezzo di un percorso pedonale coperto con pareti in materiale traslucido.

1) La porzione posta in prossimità dell'ingresso carrabile e pedonale, prospiciente il resede ed a confine con la Via Bolognese, si sviluppa su due piani:

- Al piano terra trovano collocazione una cappella, una sala ricevimento, la direzione, il locale pranzo, un angolo cottura, l'ambulatorio, ingresso disimpegno e n. 2 w.c.

- Il primo piano, con collegamento a mezzo di scala in pietra, ospita le camere private del personale addetto alla gestione della casa di riposo.

- Al piano ammezzato, al di sopra del locale direzione, è stato ricavato un locale di sbratto di altezza utile pari a un metro. La superficie lorda per ciascun piano è di circa mq 158,00.

La porzione centrale si sviluppa su un unico piano terra, con tre accessi dal percorso pedonale coperto, ed è composta da un cortile interno a confine con altre proprietà, un ripostiglio, una saletta decessi, n. 4 camere letto singole e n. 4 bagni-wc. La superficie lorda di detta porzione è di circa mq 115,00.

La terza porzione è posta all'estremità del complesso edilizio, prospiciente il piazzale ed il parcheggio e si sviluppa su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano interrato.

- Al piano terra trovano collocazione l'ingresso e disimpegno, la scala, il refettorio, il soggiorno, n. 2 camere da letto singole con annessi bagni-wc, una camera da letto doppia con annesso bagno-wc, un locale cucina, un cortile, un vano scala con chiostrina ed un vano ascensore. La superficie lorda è di circa mq 228,00.

- Al primo piano trovano collocazione n.2 camere da letto singole con annessi bagni- wc, n. 5 camere da letto doppie con annessi bagno- wc ed una terrazza scoperta. La superficie lorda del primo piano è di circa mq 235,00.

- Al piano seminterrato, al quale si accede mediante scala ed ascensore trovano collocazione vani tecnici ed un locale, circondato da scannafosso, destinato ad attività comuni. La superficie lorda è di circa mq 85,00.

- Al piano interrato è posta una cantina di circa mq 25,00.

2) Il nuovo fabbricato realizzato previa demolizione di preesistenti manufatti, poggia su un declivio collinare e comprende tre livelli di piano, di cui due fuori terra, con pianta a "U" e cortile centrale; esso è collegato alla struttura esistente soprascritta mediante un percorso coperto a livello del piano seminterrato.

- Il piano terra (indicato nella SCIA piano primo e nel catastale piano terra), ha accesso dall'esterno a mezzo rampa e scale scoperte ed è composto da una camera doppia con annesso bagno-w.c., due camere singole con annessi bagno-w.c., un bagno assistito ed ingresso disimpegno, oltre a vano scale, ascensore e n. 2 terrazze. La superficie lorda è di mq 138,80.

- Il piano seminterrato (indicato nella SCIA come piano terra) è composto da n. 2 camere doppie con annessi bagni-w.c., una camera singola con annesso bagno-wc, sala pranzo, biblioteca,

saletta ricevimento, uffici amministrativi, sala medicheria, spogliatoio ed annessi n. 2 w.c., corridoio, disimpegno e n. 2 wc e antibagno. La superficie lorda è di circa mq. 313,20; la superficie delle terrazze scoperte è di circa mq 63,00.

- Il piano interrato (così come indicato nella planimetria catastale ma indicato nella SCIA come piano seminterrato) è composta da locali di servizio (lavanderia, magazzini, da spogliatoio, w.c. e scannafossi), da una sala multi attività e da una palestra fisioterapica. La superficie complessiva è pari a quella del piano soprastante con l'aggiunta della superficie delle terrazze e quindi di circa mq. 376,00.

B) Piena proprietà di terreno, superficie mq 22.923, in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo del CTU, il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole. Su detto terreno sono stati realizzati un campo da bocce e uno da pallavolo che sono in cattive condizioni manutentive. Per effetto di tale realizzazione la porzione occupata da tali impianti non può essere scorporata e resa autonoma e quindi dovrà restare di esclusiva pertinenza della casa di riposo.

C) Piena proprietà di terreno, superficie mq 2.890. Al momento del sopralluogo del CTU il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

D) Piena proprietà di terreno, superficie mq 18.230, in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo del CTU il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

E) Piena proprietà di terreno, superficie mq 2.680, in lieve pendenza, di forma irregolare con accesso dalla strada denominata "Via Viuccia". Al momento del sopralluogo del CTU il terreno era in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

I sopraelencati terreni non risultano inseriti nello schedario vitivinicolo tenuto da ARTEA.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, il complesso immobiliare sopradescritto è così rappresentato:

- Fabbricato in Via Bolognese 256, nel Comune di Firenze, distinto al catasto dei fabbricati al foglio 16, part. 65 sub 500 e part. 68 sub 500 graffate, piano S1-T-S2-1, zona censuaria 3, cat. D/4, adibito a casa di riposo, rendita €. 24.430,00.

Al Catasto terreni del Comune di Firenze, gli appezzamenti di terreno sono così rappresentati:

- Foglio 16, particella 838, superficie mq 22.923, ulivi e vigneti di classe 2, reddito dominicale €. 94,71, reddito agrario €. 65,11;
- Foglio 16, particella 27, superficie mq 2.890, seminativo di classe 4, reddito dominicale €. 5,97, reddito agrario €. 3,73;
- Foglio 16, particella 50, superficie mq 18.230, ulivi e vigneti di classe 1, reddito dominicale €. 103,57, reddito agrario €. 75,32;
- Foglio 16, particella 72, superficie mq 2.680, ulivi e vigneti di classe 2, reddito dominicale €. 11,07, reddito agrario €. 7,61;

Al momento del sopralluogo da parte del CTU, i terreni erano in stato di abbandono e non risultavano in essere pratiche agricole.

I sopraelencati terreni non risultano inseriti nello schedario vitivinicolo tenuto da ARTEA.

STATO DI POSSESSO

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, e da successivo aggiornamento reso dall' IS.VE.G. s.r.l. di Firenze custode dei beni, l'unità immobiliare risulta libera, occupata dalla esecutata.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, gli immobili risultano legittimati dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1- Condono n. 60436 del 1985 dal quale è scaturita la concessione a sanatoria 127697/S del 22.03.2004. Agli atti allegati al provvedimento risulta che gli immobili oggetto di sanatoria sono antecedenti al 1967 e che i lavori oggetto di condono riguardano la ristrutturazione e ampliamento di annessi agricoli effettuati negli anni 1965 e 1975.
- 2- Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 1133 del marzo 1983 (Pratica 919 del 1982) per interventi di risanamento conservativo;
- 3- Concessione edilizia n. 247 del 16.11.1991 (Busta 1087/89) per lavori di recupero e adeguamento igienico- funzionale;
- 4- Condono n. 509 del 02.01.1994 dal quale è scaturita la concessione edilizia in sanatoria n. 6969 del 19.07.2011;
- 5- Busta n. 689 del 1996 e successiva variante n. 291 del 1999 che ha portato al rilascio dell'autorizzazione n. 109 del 2000 per la realizzazione di un campo da bocce ed uno di pallavolo;
- 6- Autorizzazione edilizia n. 257 del 12.05.1999 (Busta 1389/98) per la realizzazione di un percorso pedonale coperto;
- 7- Permesso a costruire n. 77 del 2010 (Busta 4764/2009) - realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento all'esistente (è il rinnovo del permesso a costruire n. 217/2016 -Busta 3758/05);
- 8- SCIA 7438/2011 - variante al permesso a costruire n.77 del 2010;
- 9- SCIA 5093/2013 - variante al permesso a costruire n. 77 del 2010;

Per la nuova edificazione in ampliamento è stata rilasciata attestazione di agibilità.

Dall'esame della suddetta documentazione il CTU non ha rinvenuto atti autorizzativi che legittimano la copertura del cortile in adiacenza all'ascensore (che nella planimetria catastale è indicato come cortile scoperto) né la delimitazione e la copertura della chiostrina con profilati metallici e lastre in policarbonato e vetro.

Di contro il percorso pedonale non è stato indicato nella planimetria catastale quale spazio coperto. Sui beni immobili in oggetto, grava il vincolo paesaggistico ex art. 136 e 157 del decreto L.vo 24 del 2004 e successive modifiche.

Sui beni immobili gravano inoltre i seguenti vincoli sorti a seguito di autorizzazioni edilizie:

- 1- Foglio 16, part. 838: in virtù della registrazione di un atto d'obbligo del 21 marzo 2000 a rogito Notaio Basetti Sani Vettori (Rep. 14010, registrato a Firenze il 23 marzo 2000, non trascritto ma registrato con numero "da assegnare" rinvenuto a seguito di accesso agli atti;
- 2- In seguito alla stipula di una Convenzione edilizia (atto a rogito notaio Antonio Gunnella di Firenze del 1 agosto 2006, Rep. n. 25137, Racc. n. 9050) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03/08/2006 ai numeri 42817/24515 a favore del Comune di Firenze, l'esecutata si impegnava a: non variare l'uso di destinazione dell'immobile (realizzato con il Permesso a costruire n. 77 del 2010 (Busta 4764/2009) e successive DIA 7438/2011 e SCIA 5093/201) ed a mettere a disposizione del Comune di Firenze, con prestazione gratuita e per tutta la durata della predetta destinazione d'uso n.1 posto letto per non autosufficienti, con la espressa precisazione che "[...] *Tutti gli obblighi assunti dalla Società attuatrice con la presente convenzione, si intendono assunti anche per i suoi aventi causa*".

Come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, il CTU ha rilevato la non conformità alla normativa di edilizia sanitaria per il nuovo organismo edilizio inteso quale ampliamento della RSA. Il CTU ha precisato che le opere strettamente indispensabili, da definire comunque di concerto con le autorità preposte al rilascio dell'autorizzazione, sono state quantificate nell'ordine di 80.000,00 euro, comprensivi di onorari professionali, e che sarà comunque necessario intervenire sull'edificio esistente per adeguamenti e collegamenti coperti al nuovo (che al momento risulta collegato solo al livello del piano seminterrato con un percorso non interamente protetto).

REGIME IMPOSITIVO

Il regime fiscale a cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del lotto sarà di vendita esente da IVA, e soggetta ad imposta di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà in un unico lotto a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

L'immobile è posto in vendita senza incanto al **prezzo base** non inferiore ad **€ 4.473.000,00=** (quattromilioniquattrocentosettantatremila/00=);

L'offerta minima è quantificata in **€ 3.354.750,00=**

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

In caso di gara, l'aumento minimo è fissato in €. 90.000,00=

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente con modalità telematica, personalmente o a mezzo di Avvocato.

Anche se si offre mediante Avvocato, occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

Considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, le offerte dovranno essere presentate **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.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

Contestualmente alla presentazione delle offerte dovrà essere versato a parte bollo virtuale per l'importo di €. 16,00= che non sarà soggetto a restituzione.

L'offerta per la vendita telematica 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 tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art.12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015, e precisamente:

- 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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

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

- Copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- in caso di **offerente persona fisica**: copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente/i nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dell'offerente;
- in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge dell'offerente, nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **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;
- **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;

- 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;
- **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.
- Eventuale indicazione 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.
- **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).
- La dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli **impianti**, e dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio immobiliare oggetto del presente avviso, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Ogni altro elemento utile ai fini dell'offerta.

L'offerta una volta compilata, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico:

Conto corrente n. **915664** - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a ESEC. IMM. 3/2023

IBAN IT82N0867302802000000915664

Causale: **“versamento cauzione”**

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato entro e non oltre il quinto giorno lavorativo precedente l'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa. Il Professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. **Il versamento di bollo virtuale pari ad euro 16,00=** dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione, 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 3/12/2026 alle ore 17.00 si procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle eventuali offerte, alla delibera sulle stesse ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

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

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

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 90.000,00= (novantamila/00=).**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità telematica Sincrona, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23/02/2015, n. 32 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 per via telematica).

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente.

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

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 tre minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
 - a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.
- Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, **corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.** A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei dieci giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca comunicandogli anche le coordinate necessarie a questo fine. **L'aggiudicatario verserà, entro il termine di deposito del saldo prezzo, 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 n. 915664 - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a ESEC. IMM. 3/2023 IBAN IT82N0867302802000000915664.**

Eventuale apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente n. **915664 - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a ESEC. IMM. 3/2023 IBAN IT82N0867302802000000915664.**

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 n. **915664 - Banca CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO – filiale Firenze intestato a ESEC. IMM. 3/2023 IBAN IT82N0867302802000000915664.**

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 Giudice dell'Esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul 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 Astalegale.net s.p.a.; su www.astegiudiziare.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

b) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE – PVP, ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. il quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

c) sul quotidiano on-line "Firenze Today", sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, oltre che sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze, ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c.

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

La partecipazione alle operazioni di vendita descritte in questo avviso e 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista delegato contestualmente

al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

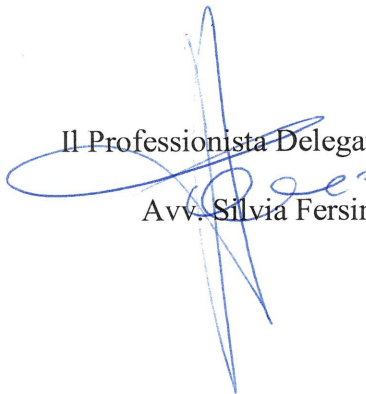
Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, e precisamente IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato: tel 055/461213 - email:avv.silviafersino@gmail.com - pec: silvia.fersino@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 18/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Fersino