Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 340/2017

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Laura Marini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 01.03.2019, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 340/2017 RGE, 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 n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica unitamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2027** 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 TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 5 – ore 14,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 5: Piena proprietà di due appartamenti per civile abitazione ubicati nel Comune di Campi Bisenzio, Via Montello, 37/39 e più precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione con accesso da Via Montello n. 39 posto al piano terra e costituito da un ingresso, quattro locali, un bagno, un locale ad uso ripostiglio posto sul retro con accesso dal piazzale a comune ed un resede ad uso esclusivo. L'unità immobiliare risulta adibita ad ufficio e all'attualità risulta ancora collegata al magazzino adiacente sia tramite uno dei locali interni che tramite il ripostiglio esterno;
- appartamento ad uso civile abitazione con accesso da Via Montello n. 37 tramite un vano scala di pertinenza esclusiva, posto al piano primo e sottotetto e costituito al piano primo da ingresso, camera, bagno, soggiorno, due cucine, disimpegno, ripostiglio quattro vani, due bagni, balcone sul retro e ampia terrazza tipo lastrico collegata al piazzale del piano terreno con una scala in ferro; da

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

una delle cucine una scala conduce alla porzione di sottotetto adibito a soffitta; dall'ingresso una scala a chiocciola conduce alla porzione di sottotetto nel quale si trovano una camera, un bagno e una terrazza. L'appartamento è sostanzialmente suddiviso in due separate unità immobiliari ad ognuna delle quali corrisponde una porzione di sottotetto.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, le unità immobiliari risultavano nella disponibilità dell'esecutato e pertanto da considerarsi giuridicamente libere.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Campi Bisenzio, Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 19 part. 101 sub. 4, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale mq 122, rendita € 464,81 (appartamento al piano terra); part. 101 sub. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 288, rendita € 813,42 (appartamento al piano primo).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 459.600,00

OFFERTA MINIMA Euro 344.700,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 9.200,00**.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalle perizie del CTU, cui si rinvia integralmente.

Dalle stesse risulta che:

- le unità immobiliari sono situate all'interno di un edificio di antica costruzione realizzato con licenza edilizia 278 del 23.3.1949 quindi in data anteriore al 1.9.1967;

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

- Licenza Edilizia 6255 del 15.12.1972 relativa alla costruzione del magazzino adiacente all'immobile originario;

- Comunicazione ai sensi art. 26 L. 47/85 per opere interne del 7.12.1996 n. 60905 con la quale si apportavano modifiche anche strutturali all'edificio originario e lo si metteva in comunicazione con l'adiacente magazzino;

- Concessione Edilizia 621 del 29.3.1980;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3875 ai sensi della L. 47/85 rilasciata in data 28.10.1999. Con tale pratica vengono regolarizzate numerose difformità risalenti ad epoca antecedente il 1985 e in variante alla Licenza Edilizia 6255 del 15.12.1972 e alla Concessione Edilizia 621 del 29.3.1980. Lo stato dei luoghi veniva rappresentato con le planimetrie catastali ad oggi ancora depositate e non più rispondenti in quanto nel frattempo sono state apportate ulteriori modifiche;

- Autorizzazione n. 3004 del 21.10.1998 per le opere di sistemazione dell'accesso carrabile e dell'area di pertinenza e successiva Variante n. 10352 del 2.3.2000.

Le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare presentano le seguenti difformità:

- per l'appartamento posto al piano terra: la disposizione interna risulta difforme dai titoli edilizi, la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e riporta una situazione non aggiornata; per regolarizzare il bene sarà necessaria una pratica di Attività Edilizia Libera tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014 e successivamente si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Come segnalato dal CTU nella perizia integrativa del 29.01.2026, cui integralmente si rimanda, i due locali attualmente accessibili dal ripostiglio di pertinenza del lotto 5 e non facenti parte della vendita dovranno essere separati da quest'ultimo con una porzione di muratura a chiusura e il collegamento fra l'appartamento a piano terra e l'adiacente magazzino non oggetto di vendita dovranno essere anch'essi separati con una porzione di muratura a chiusura. Tali incombenti rimarrano a carico dell'aggiudicatario anche per i relativi costi;
- per l'appartamento posto al piano primo e sottotetto: il bene risulta suddiviso in due unità immobiliari ad ognuna delle quali corrisponde una porzione di sottotetto e la distribuzione interna risulta difforme con opere anche strutturali. Nel sottotetto risulta realizzato un bagno con altezze inferiori a quelle richieste dai vigenti regolamenti e quindi non sanabile. Per le difformità strutturali (ai sensi dell'art. 182 L.R. Toscana 64/2014) si rende necessaria la verifica delle modifiche realizzate per accertare la loro congruità alla normativa antisismica vigente e la presentazione al Genio Civile di un Progetto di adeguamento; alla conclusione positiva di tale accertamento e delle eventuali opere di adeguamento, che andranno anche

collaudate, si potrà procedere con una pratica di Attestazione di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana 64/2014. Tale pratica verrà redatta in base alle opere strutturali di adeguamento eseguite e alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento del trasferimento del bene. Solo alla definizione dell'iter amministrativo sarà possibile depositare la planimetria catastale aggiornata.

Le unità immobiliari ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Si segnala che, alla data della redazione della relazione di stima, per tutte le unità immobiliari costituenti il lotto 5 non risulta costituito condominio.

Si segnala infine la costituzione di diritti reali relativi alla servitù di non elevare costruzioni sul terreno identificato al Foglio di mappa 19, part.lle 265, 266 e 1774 rispetto al fondo dominante identificato nel Foglio di mappa 19, part.lle 1773 e 101 e rispetto alle due unità immobiliari del lotto 5.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il quinto giorno precedente l'asta (ovvero entro il 06 febbraio 2027 alle ore 23,59)** personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "**Invia l'offerta**" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l'offerta deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, ivi compreso lo stato civile, 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 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 del saldo prezzo;

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 di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente nonché dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);

4) 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

5) se l'offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. con documenti d'identità 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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore;

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

8) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

9) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'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.

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

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato o di un "presentatore" all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte – rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 79541.47 – Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

intestato a Tribunale di Firenze – R.G.E. 340/2017

IBAN IT 42 F 01030 02800 000007954147

Causale "**versamento cauzione**"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 06 febbraio 2027, ore 23,59. Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

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

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**11 febbraio 2027 alle ore 14,00)** il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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

Avvocato Laura Marini
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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 verranno effettuate per via telematica).

Gli offerenti 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 previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.**

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form* disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista Delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il Professionista Delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- Nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *offline* 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 (purchè non inferiore 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 una nuova vendita.
- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro cinque minuti dal rilancio

precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 9.200,00. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo a chi ha presentato l'offerta per primo.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

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 secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, 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 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;

c) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di

Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie", edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net 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.

La presentazione dell'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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato: IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055 – 473590 – email: avvmarini.laura@gmail.com

Firenze, 04 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Laura Marini