TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Secondo Tentativo di Vendita

LOTTO 2

Il sottoscritto Notaio Barbara Pieri delegato dal G.E. Dott. Francesca Romana Bisegna ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.E.I. numero 399/2011, vista l'integrazione della delega del GE in data 9 marzo 2026

AVVISA

che il giorno 11 marzo 2027 alle ore 9.30 si procederà alla vendita senza incanto sincrona telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dal Geometra Matteo Parisi in data 10 ottobre 2022, successivamente integrata in data 3 febbraio 2'25, 12 marzo 2025 e 21 dicembre 2025 cui si fa completo riferimento per una più completa descrizione, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona" di cui al D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 2

In Comune di Certaldo, località Pratiglione, avente accesso dalla Strada di Donnini:

- piena proprietà di:

-- vari appezzamenti di terreno con la destinazione di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica in appresso indicata.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 67:

- particella 29, qualità ULIVETO VIGNETO, classe 2, superficie are 46, centiare 80, Reddito Dominicale Euro 16,92, Reddito Agrario Euro 13,29;
- particella 54, qualità ULIVETO, classe 2, superficie ettari 1, are 44, centiare 30, Reddito Dominicale Euro 40,99, Reddito Agrario Euro 37,26;
- particella 88, porzione AA qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 are 00, centiare 13, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03, porzione AB qualità ULIVETO, classe 2 are 00, centiare 17, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,04;
- particella 87, porzione AA qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3 are 01, centiare 14, Reddito Dominicale Euro 0,41, Reddito Agrario Euro 0,29, porzione AB qualità ULIVETO, classe 2 are 17, centiare 86, Reddito Dominicale Euro 5,07, Reddito Agrario Euro 4,61;
- particella 30, qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 93, centiare 25, Reddito Dominicale Euro 14,45, Reddito Agrario Euro 14,45;
- particella 52, qualità ULIVETO, classe 2, superficie ettari 1, are 35, centiare 65, Reddito Dominicale Euro 38,53, Reddito Agrario Euro 35,03;
- particella 94, qualità ULIVETO, classe 2, superficie are 37, centiare 00, Reddito Dominicale Euro 10,51, Reddito Agrario Euro 9,55;
- particella 51, porzione AA qualità SEMINATIVO, classe 3 are 11, centiare 38, Reddito Dominicale Euro 4,11, Reddito Agrario Euro 3,53 e porzione AB qualità VIGNETO, classe 1, are 11, centiare 42, Reddito Dominicale Euro 10,91, Reddito agrario Euro 7,67;

Firmato digitalmente da
BARBARA PIERI
C: IT
O: FIRENZE:80005930484

- particella 48, porzione AA qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3. are 21, centiare 99, Reddito Dominicale Euro 7,95, Reddito Agrario Euro 5,68, porzione AB qualità VIGNETO classe 1, superficie ettari 1, are 90, centiare 31, Reddito Dominicale Euro 181,83, Reddito Agrario Euro 127,77;
- particella 36, qualità BOSCO MISTO, classe 3, superficie are 94, centiare 40, Reddito Dominicale Euro 2,93, Reddito Agrario Euro 1,46;
- particella 50, porzione AA qualità SEMINATIVO, classe 3, are 26, centiare 04, Reddito Dominicale Euro 9,41, Reddito Agrario Euro 8,07, porzione AB qualità VIGNETO classe 1, are 18, centiare 86, Reddito Dominicale Euro 18,02, Reddito Agrario Euro 12,66;
- particella 49, porzione AA qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, ettari 1, are 94, centiare 20, Reddito Dominicale Euro 70,21, Reddito Agrario Euro 50,15, porzione AB qualità VIGNETO classe 1, are 96, centiare 80, Reddito Dominicale Euro 92,49, Reddito Agrario Euro 64,99;
- particella 37, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, superficie ettari 1, are 50, centiare 20, Reddito Dominicale Euro 31,03, Reddito Agrario Euro 23,27;
- particella 112, qualità ULIVETO, classe 2, superficie are 13, centiare 50, Reddito Dominicale Euro 3,83, Reddito Agrario Euro 3,49;
- particella 96, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie are 02, centiare 25, Reddito Dominicale Euro 1,34, Reddito Agrario Euro 0,87;
- particella 97, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie are 00, centiare 80, Reddito Dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,31;
- particella 98, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie are 05, centiare 10, Reddito Dominicale Euro 1,84, Reddito Agrario Euro 1,32;

- quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) di:

-- vari appezzamenti di terreno con la destinazione di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica in appresso indicata.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 67:
- particella 91, qualità ULIVETO, classe 2, superficie are 04, centiare 90, Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 1,27;
- particella 93, qualità ULIVETO, classe 2, superficie are 01, centiare 15, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,30;
- particella 95, porzione AA qualità ULIVETO, classe 2, are 01, centiare 89, Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,49, porzione AB qualità SEMINATIVO, classe 3, are 02, centiare 91, Reddito Dominicale Euro 1,05, Reddito Agrario Euro 0,90.

Come risulta da comunicazione ISVEG la maggior parte dei terreni risultano condotti in locazione, le restanti in uso all'esecutato /in stato di abbandono.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si specifica in conformità

alle risultanze della CTU in atti che:
Per la posizione urbanistica dei beni in esame, le proprie classificazioni e i vincoli insistenti sugli stessi, queste sono correttamente riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica in data 22 gennaio 2026 nel quale si certifica che:
- le particelle 29, 30, 36, 37, 49, 50, 51, 52, 54, 87, 88, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98 e 112 ricadono in sottozona <E1.pc> Sistema della collina intermedia e subsistema delle pendici collinari" (corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- la particella 48 ricade in sottozona <E1.pc> Sistema della collina intermedia e subsistema delle pendici collinari" (corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444), in parte su "Viabilità esistente" e in parte in ambito <AIC10> "Aree Cimiteriali e relative fasce di rispetto 8corrispondenti alla zona omogenea "F" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA - CAUZIONE - AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

I beni descritti sono posti in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base d'asta: Euro 173.900,25 (centosettantatremilanovecento e venticinque centesimi);
Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
Offerta Minima: Euro 130.425,18 (centotrentamilaquattrocentoventicinque e diciotto centesimi);
Aumento minimo in caso di gara: Euro: 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero).

ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il CTU ha comunicato che:
(...) Per quanto riguarda i beni identificati nella presente perizia come LOTTO 2 "(...) con riferimento all'Atto Notaio FERI Francesco del 6 dicembre 1983, rep.n. 20.966, registrato a Firenze il 23 dicembre 1983 al nr.11.471, serie 2°, (...), in detto atto viene precisato che: "gli acquirenti, per i terreni di cui sopra, potranno utilizzare, ai fini agricoli, l'acqua che provenendo a mezzo tubazione da un lago di proprietà di terzi, arriva nel resede nord dei fabbricati denominati "Poggio I" e "Poggio II" rappresentati nel foglio di mappa 67 dalla particella 47 di proprietà della venditrice, dove esiste un'apposita presa, ove gli acquirenti stessi potranno attingerla a titolo di servitù per i terreni acquistati. Sempre in detto titolo di provenienza la venditrice dichiarava che la particella 48/B di metri quadrati 70, frazionata in base al tipo di frazionamento nr.44 del 25/05/1955, ricompresa nell'oggetto della vendita, è stata occupata dal Comune di Certaldo per ampliare il cimitero, pur non risultando atti di esproprio o di trasferimento della proprietà nei confronti della parte venditrice. Pertanto, l'odierna parte acquirente prende atto della situazione sopracitata, rinunciando per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualunque titolo, a sollevare qualsiasi eccezione al riguardo e rilevando espressamente indenne la parte venditrice da qualunque responsabilità in proposito.".

REGIME FISCALE

La vendita e' assoggettata a imposta di registro.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale.

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno 10 marzo 2027.**

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste avverrà il giorno 11 marzo 2027 alle ore 9:30.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica fra gli offerenti che vi intendono partecipare. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 cpc essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'articolo 2 comma 1 lettera F del DM 23 febbraio 2015 numero 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 tramite mail).

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi 5 (cinque) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'Ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione dispone che:

- Astalegale.net S.p.A. risulta essere gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'articolo 3 DM n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica.
- www.spazioaste.it e' il portale che deve necessariamente utilizzare il gestore. Il professionista Delegato e' il referente della vendita.

A) La cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" eseguito sul conto corrente della procedura presso:
CHIANTIBANCA c/c 032/919414 - IBAN: IT 64 E 08673 02802 000000 919414 intestazione: Tribunale di Firenze e dovrà essere effettuata fino a 5 (cinque) giorni prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine di presentazione delle offerte al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

B) Il versamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) dovrà essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica.

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

D) Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

E) Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% (cinquanta per cento) del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti

sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.
F) La busta telematica contenente l'offerta irrevocabile, che viene compilata e firmata dal c.d. "presentatore d'offerta", previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'articolo 26 DM 32/2005 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla e che potrà essere anche diverso dall'offerente, dovrà contenere dichiarazione di offerta comprensiva:
- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- della indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- copia della marca da bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero);
- copia della contabile del bonifico effettuato della somma versata a titolo di cauzione;
- copia di un documento di identità non scaduto dell'offerente anche in ipotesi di cosiddetto "presentatore d'offerta";
- l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente a cui sarà trasferito e intestato l'immobile; la residenza o l'elezione di domicilio dovrà essere effettuata nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria ex articolo 174 disposizione di attuazione cpc;
- espressa dichiarazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio o di unione civile;
- dei dati del coniuge o dell'unito civilmente, se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta;
- se l'offerente e' soggetto extracomunitario permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione e comunque aggiornato, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- del termine per il pagamento del prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine perentorio non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).
-- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);
- l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia, di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispensando espressamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/ Attestato di Prestazione Energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze se necessario.

In relazione alla figura del c.d. presentatore, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'articolo 26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si dispone che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, possa presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, salvo quanto previsto infra ai sensi dell'articolo 41 comma 5 DLgs 385/1993 per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

La vendita avverrà in tre lotti, 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 dei compendi o di parte di essi sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio secondario in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, ove gli interessati possono rivolgersi per ulteriori

informazioni (dal lunedì al venerdì con orario 9.00-13.00 tel. 055/2638410) fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visitati, previo appuntamento da prendersi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato: per prenotare le visite ai lotti in questione gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

In relazione al disposto di cui all'articolo 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della proceduta" il Giudice ha disposto che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale come indicato nell'ordinanza di delega.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista

delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).
Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al medesimo 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 centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato.
Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

PUBBLICITA' 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 631 bis c.p.c.;
2) l'ordinanza unitamente alla perizia di stima ed allegati e all'avviso di vendita 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 Spa;
- su www.astegiudiziarie.it, incluso l'iserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it.
3) La società Astalegale. net Spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale, Newspaper Aste edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze in versione digitale.
La società Aste Giudiziarie Inlinea Spa provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale in versione digitale.
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 e nla partecipazione alla vendita 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.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Firenze, 10 novembre 2026

Il Delegato
Notaio Barbara Pieri