

TRIBUNALE DI FIRENZE – Terza Sezione Civile
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Giudizio divisorio R.G.E. 10032/2023 - LOTTI 1 e 2
(asta telematica)

La sottoscritta **Avv. Elena Bellandi**, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del **21 novembre 2023** nel giudizio divisorio **R.G.E. 10032/2023** relativo alle procedure esecutive immobiliari R.G.E. 328/2020 ed R.G.E. 206/2022, 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 attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **9 giugno 2026** alle ore **12:00** per il Lotto 1, ed alle ore **12:30** per il Lotto 2 procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PRIMO LOTTO

Piena proprietà di un fabbricato ad uso laboratorio per arti e mestieri, ubicato all'interno del centro urbano del comune di Firenzuola (FI), via dei Magazzini n. 11, piano terra, costituito da due ampi vani uso laboratorio, oltre a spogliatoio, bagno, ripostiglio, sottotetto e resede esclusiva.

SECONDO LOTTO

Piena proprietà di appezzamenti di terreno posti nel Comune di Firenzuola. Si tratta di n. 3 particelle di cui due adiacenti e una vicina, attraversate da una strada poderali.

La vendita dei beni sopra indicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Sabrina Rossi in data 24 dicembre 2022, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

L'immobile di cui al lotto 1 al momento del sopralluogo del CTU è risultato in uso ai proprietari come magazzino, i beni mobili presenti all'interno, escluso il carroponte, appartengono ai proprietari ed ai rispettivi familiari; l'immobile è da ritenersi in cattivo/pessimo stato di conservazione, con necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia anche strutturale urgenti, verifica di stabilità di strutture e copertura, verifica di stabilità di strutture e copertura, molto deteriorata con porzioni di manto in eternit divelte o mancanti e sfondate, adeguamento dei vani bagno e spogliatoio e degli impianti.

Il resede esclusivo circostante il fabbricato è ampio e confinante a Nord/Est con il Rio Barondoli. Sul resede sono presenti un silos per lo stoccaggio di polveri cementizie, sabbia e inerti, rimanenze delle lavorazioni, oltre a rifiuti o vario materiale accumulato nel tempo, compreso un prefabbricato in metallo smontabile.

Al momento del sopralluogo il resede si trovava in stato di abbandono, coperto da vegetazione di tipo arbustivo e arboreo, con avanzato stato di degrado per mancanza di manutenzione

Gli appezzamenti di cui al lotto 2 sono LIBERI da costruzioni o altro, in buono stato di conservazione,

manutenuti, puliti e ordinati, situati in area pianeggiante fuori dal centro urbano, in prossimità e confinante con le principali vie di collegamento, quali la Strada statale montanara imolese, la Strada provinciale 116, la stazione ENEL e il fiume *Santerno*.

Al Catasto Terreni le particelle (n. 3) hanno qualità di *seminativo*. Nell'insieme e separatamente ogni particella risulta direttamente accessibile dalle principali vie di comunicazione, i confini presentano una buona esposizione. Le particelle 174 e 197 sono attraversate da una strada che serve l'insediamento ENEL e altre u.i. adiacenti, che va dalla strada statale fino al fiume Santerno. Mentre la Particella 233 è separata dalle 174 e 197, queste ultime adiacenti, da una strada storica segnata con nome Castro S. Martino.

DATI CATASTALI

LOTTO 1: L'unità immobiliare è identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Firenzuola, **Foglio 155, Particella 350 sub 500**, categoria C/3 "*Laboratorio per Arti e Mestieri*", classe 3, consistenza m² 562 (superficie m² 709), rendita catastale € 2.699,31.

LOTTO 2: Gli appezzamenti di terreno sono identificati al **Catasto Terreni** del Comune di Firenzuola, **Foglio 178:**

- **Particella 174**, qualità *seminativo*, classe 1, consistenza m² 86, Reddito Domenicale € 0,33 e Reddito Agrario € 0,33;
- **Particella 197**, qualità *seminativo*, classe 1, consistenza m² 16.518, Reddito Domenicale € 63,13 e Reddito Agrario € 63,98
- **Particella 233**, qualità *seminativo*, classe 2, consistenza m² 570, Reddito Domenicale € 1,59 e Reddito Agrario € 1,91

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili, così come la loro destinazione urbanistica, risultano dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Per quanto riguarda il **Lotto 1**, come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, il CTU durante il sopralluogo ha rilevato alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Pertanto ha provveduto, previa autorizzazione del Giudice Esecutore e di Parte procedente, ad aggiornare la planimetria catastale depositando presso la competente Agenzia del Territorio opportuna Variazione catastale.

Il CTU in fase di sopralluogo ha rilevato la presenza di alcune difformità sul fabbricato, in particolare all'interno per diversa disposizione, in quanto sia nel progetto del permesso a costruire n. 133/68 originario, che nella Variante n. 470/71, i due vani principali adibiti alle lavorazioni sono rappresentati comunicanti dall'interno, attraverso un ampio portale con pilastro a lato, mentre lo stato dei luoghi rilevato ha evidenziato l'assenza di tale portale, risultando i due vani non comunicanti dall'interno. Le altre difformità interessano l'esterno del fabbricato, dove sono state rilevate due tettoie realizzate senza titolo autorizzativo, una di ampie dimensioni una di piccole dimensioni, che il CTU ritiene debbano essere demolite con ripristino dello stato dei luoghi, e per il pessimo stato di conservazione e qualità della struttura portante.

Per quanto riguarda il **Lotto 2**, ovvero i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, Foglio 178 Particelle 174, 197 e 233, il CTU ha richiesto e il Comune di Firenzuola, ufficio Urbanistica, ha rilasciato, regolare **Certificato di Destinazione Urbanistica**. Dal vigente Regolamento Urbanistico i terreni risultano così destinati:

Foglio 178 particella 174 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – con dei seguenti parti:

- a) Parte Area di PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3(2);
 - b) Parte Area ed Edificato esistente A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENEA D1;
- e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.

Foglio 178 particella 197 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – con dei seguenti parti:

- a) Parte Area di PREVISIONE PRODUTTIVA – ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE D3(2);
- b) Parte Area ed Edificato esistente A CARATTERE PRODUTTIVO – ZONA OMOGENEA D1;
- c) Parte ZONA VERDE di RISPETTO A CARATTERE PRIVATO;

e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.
Foglio 178 particella 233 – UTOE n. 9 di ALBERACCIO – ZONA TERRITORIO APERTO: e sono destinati dal Piano Strutturale Intercomunale come: ZONA TERRITORIO URBANIZZATO.
Tutti gli immobili ricadono in area sottoposta alle opere di salvaguardia e miglioramento del Consorzio di Bonifica dell'alto Santerno. Attività che prevede il pagamento di un contributo o canone a cadenza annuale su erogazione dell'Ente.

Circa l'esistenza di altre formalità, si rinvia integralmente alla perizia del CTU.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere e i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1 al prezzo non inferiore ad **Euro 215.500,00**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **Euro 161.625,00**

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 4.400,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2 al prezzo non inferiore ad **Euro 56.650,00**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **Euro 42.488,00**

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.700,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. Sarà facoltà dell'acquirente richiedere eventuali agevolazioni fiscali, qualora ne ricorrano i presupposti.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno depositare le offerte irrevocabili di acquisto con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015 fino al giorno precedente a quello dell'asta, personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; 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;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente presso Chianti Banca intestato a "Cont. Civ. 10032/2023 Tribunale di Firenze", IBAN: IT 88 N 08673 02802 000000 914101**; e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;
- 4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, 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;
- 6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 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 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 (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo)**.
- 9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario.
- 10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.
- 11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente 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.

13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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 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.

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche

alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto “Partecipa” presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell’immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell’autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all’aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all’unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell’aula virtuale;

- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz’altro accolta:**

- a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all’offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall’art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all’art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 5 minuti dall’ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all’esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall’art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l’aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l’offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all’esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all’assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

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 con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c. a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

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) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale; sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa; e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze;
- b) sui seguenti siti internet: www.astemobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it incluso l'inserimento 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 unitamente all'ordinanza di delega, al

provvedimento integrativo dell'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.;

c) 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;

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 presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è 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, ordinanza di delega, provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 al recapito telefonico 055-488457.

Firenze, 13 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Bellandi