STUDIO LEGALE
Avv. RODOLFO M. FOTI

Studio Piazza S. Marco, 6 - 50121 FIRENZE
Tel. 05521197 - 055284118 Fax 055215.800

TRIBUNALE DI FIRENZE

GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA R.G. n. 2774/2022

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

I ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Rodolfo Maria Foti

Professionista Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione endoesecutiva dal Giudice del Tribunale di Firenze Dr.ssa Giovanna Mazza con ordinanza in data 4.4.2023, così come integrata dal provvedimento 13.11.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **20.1.2027 alle ore 15,00** si procederà tramite il portale www.spazioaste.it alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti, 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 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

DESCRIZIONE DEL BENE: Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato residenziale a pianta regolare, libero su 4 lati, e sito nel Comune di Castelfiorentino con accesso da via Elio Chianesi n. 39, ed in particolare da ufficio, che si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile trattato risulta composto da un grande vano, oltre servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e resede (comune).

Dalla pubblica via è possibile accedere direttamente al bene di cui sopra.

Confini: parti comuni, stessa ditta, pubbliche vie, s.s.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E’ compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell’edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

Sulla base di quanto descritto nella perizia estimativa, la superficie dell'ufficio è pari a circa 72 mq. L'altezza media interna del bene è pari a circa ml. 3,40. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con finiture risalenti all'epoca dell'ultimo risanamento dell'edificio. I pavimenti sono realizzati prevalentemente con piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti sia da serramenti in legno a faccia vista che di metallo. L’immobile risulta dotato di impianti tecnologici, che risultano realizzati sottotraccia e risalenti all’epoca di ristrutturazione del fabbricato.

DATI CATASTALI

L’immobile è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino nel **Foglio 59, p.lla 377, sub. 501**, cat. A10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 1.400,89, Via E. Chianesi n. 39 – Viale B. Buozzi n. 6-8, P.T., superficie mq. 99. Con la precisazione che detto immobile era in precedenza rappresentato ai medesimi foglio e particella ma al sub. 500.

Sulla base di quanto riferito dal perito, la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, l’immobile – identificato in tale sede come lotto n. 2 – alla data della perizia risultava essere gravato da contratto di locazione registrato al n. 2192 serie 3T in data 11/12/2014.

In ogni caso, come risulta dalla relazione depositata dal Custode nel dicembre 2026, l’unità risulta allo stato libera da persone e nella disponibilità dell’ISVEG; conseguente ai fini della stima è stata considerata libera.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Lo stato edilizio – urbanistico dell’immobile risulta dalla perizia redatta dal Consulente Tecnico d’Ufficio del CTU Arch. Rosalba Feltrograssi, alla quale integralmente si rinvia.

Più in particolare, come meglio descritto e precisato nella sopra citata relazione, l'intero fabbricato residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare – identificata come lotto n. 2 nella citata perizia – risulta edificato in forza di permesso a costruire n. 1680 del 30/11/1963, successiva variante del 4/10/1967 n. prot 12519 ed a cui ha fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguito abitabilità dal n. 30 al n. 42 del 1970.
Successivamente per cambio di destinazione d'uso risultano essere stata presentate DIA n. 225/2003 e n. 408/2003 a cui ha fatto seguito attestazione di abitabilità n. prot. 13472 del 30/10/2007.
Da un confronto tra quanto denunciato con la pratica sopra citata con lo stato di fatto in cui versa l'immobile, non sono state rilevate sostanziali modifiche.
L'immobile sopracitato risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Come risulta dalla relazione, trattandosi di unità immobiliare facente parte di un complesso originariamente in uso alla medesima proprietà e non essendo stato incaricato un amministratore, non è stato possibile provvedere al reperimento di delibere attestanti le spese straordinarie ed eventuali problematiche, oltre alla certificazione dei bilanci per le eventuali spese ordinarie. Non risulta costituito un Condominio, né sono attribuiti alle varie unità immobiliari i relativi valori millesimali.

Sulla base di quanto affermato dal CTU, dagli accertamenti dal medesimo eseguiti non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti, fatti salvi quelli indicati nella medesima perizia. Si richiama in ogni caso quanto risulta dall'atto di provenienza – atto di compravendita del 27/11/1991, trascritto a Volterra il 12/12/1991 al n. RP 5670 – al quale si rinvia.

Si precisa che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 V comma D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40 VI comma Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

REGIME IMPOSITIVO

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare è posta in vendita alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE Euro 84.600,00 (ottantaquattromilaseicento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OFFERTA MINIMA Euro 63.450,00 (sessantatremilaquattrocentocinquanta/00)

Si precisa che l'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

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, ovvero entro e non oltre le ore 23.59 del 19.1.2027** offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica, che dovrà contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile.

L'offerta può essere formulata anche da un avvocato munito di procura speciale notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, previa allegazione dei documenti giustificativi dei relativi poteri; si precisa che il ricorso a tale modalità è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 III comma 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 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 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, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015 n. 32:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dall'aggiudicazione.

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

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione, oltre a quella ulteriore eventualmente richiesta e/o necessaria:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della cauzione (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (vedi successivo paragrafo);
- in caso di offerente persona fisica, dovrà sempre ed in ogni caso essere allegata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente/i, nonché dell'eventuale presentatore se persona diversa dall'offerente;

- in caso di offerente persona giuridica, dovrà essere allegato copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, nonché le eventuali delibere autorizzative, se necessarie, oltre a copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante e dell'eventuale presentatore;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'eventuale presentatore;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato il provvedimento di nomina e la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'eventuale presentatore;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo), ovvero eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., nonché codice fiscale e documento di identità in corso di validità dell'offerente e dell'eventuale presentatore;

- per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, ivi incluso codice fiscale e documento di identità dell'eventuale 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 dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. Dovrà inoltre essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa per la vendita telematica oppure all'offerente che firma digitalmente la busta; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine e deve prevedere 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;
- richiesta di eventuali agevolazioni fiscali**,** salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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 e di cui dovrà in ogni caso essere allegata copia di documento di identità in corso di validità e codice fiscale - 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.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, sarà 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. Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

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; si precisa in particolare che la presentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione\attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.
L'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato, entro la data di versamento del saldo prezzo, dichiarazione a propria firma con cui assume espressamente tali obblighi, ove non già allegata all'offerta.

L'offerente, ove interessato, potrà stipulare contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico
Conto corrente n. 910444 – ChiantiBanca – Credito Cooperativo – S.C. – Filiale Firenze Novoli – intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE GIUD. DIV. R.G. 2774/2022", IBAN IT 08 T 08673 02802 000000910444
Causale "versamento cauzione"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta, ovvero **entro il giorno 19.1.2027**, e dovrà essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte al fine di effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero del CRO, anche dell'avvenuto effettivo accredito. Per tale motivo, si consiglia di effettuare detto bonifico in via prudenziale almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione o rimborso in caso di mancata aggiudicazione. Occorre utilizzare il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp o https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Il sistema genererà una "ricevuta di pagamento" che dovrà essere allegata alla offerta telematica tramite apposita funzione.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 20.1.2027 alle ore 15,00 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse, nonché 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 ribadisce che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 2.600,00 (duemilaseicento/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** 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; con la precisazione che le comunicazioni agli offerenti avverranno 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.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata, se la stessa sia uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ovvero, se inferiore (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima), qualora 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 presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara con modalità sincrona telematica sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. 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 una volta scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene se il prezzo offerto sia uguale o superiore al prezzo base ovvero, se inferiore, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta se la stessa sia uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ovvero, se inferiore, qualora non siano state presentate domande di assegnazione.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In presenza di istanza di assegnazione, ove il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Il delegato provvederà, quindi, 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, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 del cd. **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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo.

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero entro quello eventualmente più breve indicato nell'offerta presentata**, mediante bonifico bancario a favore del conto corrente Conto corrente n. 910444 – ChiantiBanca – Credito Cooperativo – S.C. – Filiale Firenze Novoli – intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE GIUD. DIV. R.G. 2774/2022", IBAN IT 08 T 08673 02802 000000910444, con causale "saldo prezzo".

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) 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 del 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 di 120 giorni all'esito della gara ovvero in quello eventualmente inferiore indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, 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 sarà legittimato a versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero in quello eventualmente inferiore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura con le modalità sopra indicate.

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

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 con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene, con relative spese generali ed oneri fiscali e previdenziali, nella misura liquidata dal GE. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno invece a carico della procedura.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previste, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa – che sarà trattenuta ed acquisita dalla procedura – 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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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 VI 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.

INFORMAZIONI GENERALI

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Firenze, Piazza San Marco n. 6, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti, che avverranno tramite il portale www.spazioaste.it con le modalità sopra indicate.

Si ribadisce che 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.

INFORMAZIONI E VISITE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni previo appuntamento col Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze con sede in Firenze, via Poggio Bracciolini n. 32, tel. 0552340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 I comma c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., che sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.isveg.it, www.astegiudiziarie.it;
- l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica 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.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato sito in Firenze, piazza San Marco n. 6, tel. 055284118 – 055211977, fax 055215800, email rodolfo@studiolegalefoti.it.

Firenze, li 6.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Rodolfo Maria Foti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009