

Avv. PATRIZIA SCARPI
Via A. Lamarmora n. 55 – 50121 Firenze
Tel. 055 7963347 – Cell.3388265160
E-mail:scarpiavvpatrizia@gmail.com
Pec:patrizia.scarpi@firenze.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga
Avviso di vendita delegata a professionista ex art.591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva 136/2022

Lotti 1 e 2

La sottoscritta Scarpi Avv. Patrizia con studio in Firenze, Via A. Lamarmora n. 55 delegata ex art. 591 bis cpc, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, Dott.ssa Giovanna Mazza, con ordinanza di delega in data 3 marzo 2024, così come integrata dal provvedimento dell'13 novembre 2025, nel procedimento esecutivo **R. E. N.136/2022**a norma dell'art.490 cpc, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

Che il giorno **16 dicembre 2026** si procederà tramite il portale www.spazioaste.it nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, dei seguenti immobili secondo il seguente programma di vendita:

Lotto 1 ore 10

Lotto 2 ore 11

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di infrastrutture di un azienda agricola ubicata nel comune di Vicchio Fraz. San Martino a Scopeto località Primaggiore 39.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà di un compendio agricolo composto da due appartamenti per civile abitazione di cui uno composto al piano terra da ingresso, cucina, vano con accesso dall'ingresso e al piano primo da stanza di passo, altro vano, wc oltre cantina, cortile esclusivo, n. 5 ripostigli e forno e l'altro composto da cucina, disimpegno, wc e grande vano con accesso indipendente per complessivi circa mq 300, n. 8 annessi agricoli costituiti da rimessaggi e depositi per complessivi circa mq. 675 oltre terreni agricoli a varia coltura per circa 34,8 Ha.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà di un appartamento per civile abitazione della superficie di circa 182 mq,

composto da terrazzo di accesso dal giardino, grande ingresso/soggiorno, vani a sx e a dx da ingresso, cucina, vano con accesso dalla cucina,wc, disimpegno, bagno, camera con accesso da disimpegno, sottotetto, ampio resede a giardino e loggia coperta.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù attive esistenti e passive apparenti, precisamente di passaggio e di veduta meglio risultanti dagli atti della procedura, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., il tutto come meglio descritto in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Ing. Alessio Martinelli in data 11 aprile 2023 e successive integrazioni cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI POSSESSO

Tutti i beni, come da comunicazione dell'Isveg, risultano giuridicamente liberi

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato

Lotto 1

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicchio a foglio di mappa 108, particella 7 subalterni:

504, Cat. C/2, classe 5, cons.mq. 52, sup. cat.mq.65, rendita e.292,73

505. Cat-A/4,cl.1, cons.vani 4,5, sup. cat.mq.108, rendita e.139,44, 507, Cat. A/4, classe 1, cons.vani 7, sup. cat.mq.141, rendita e.216,91,

508, Cat. C/2, classe 3, cons.mq. 117, sup. cat.mq.150, rendita e.477,36, 509, Cat. C/6, classe 3, cons.mq. 60, sup. cat.mq.74, rendita e.207,62,

510, Cat. C/2, classe 5, cons.mq. 37, sup. cat.mq.49, rendita e.208,29, 511, Cat. C/6, classe 3, cons.mq. 108, sup. cat.mq.131, rendita e.373,71, 512, Cat. C/2, classe 4, cons.mq. 66, sup. cat.mq.89 rendita e.317,00,

513, Cat. C/2, classe 3, cons.mq. 130, sup. cat.mq.165, rendita e.530,40, 514, Cat. C/6, classe 3, cons.mq. 101, sup. cat.mq.121, rendita e.349,49.

al Catasto Terreni del Comune di Vicchio

a foglio di mappa 100,

particella 112, bosco ceduo classe 2 di mq. 7.970 R.D. € 7,41 - R.A € 1,23;

particella 125, bosco ceduo classe 2 di mq. 24.040 R.D. € 22,35. - R.A € 3,72;

particella 128, bosco ceduo classe 2 di mq. 17.480 R.D. € 16,25 - R.A. € 2,71;

a foglio di mappa 106:

particella 113, bosco ceduo classe 2 di mq. 25.590 R.D. € 23,79 - R.A. € 3,96;

a foglio di mappa 107:

particella 1, bosco ceduo classe 2 di mq. 17.720 R.D. € 16,47 - R.A. € 2,75;

particella 49, pascolo classe 2 di mq. 43 R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;

particella 177, castagneto frutto classe 3 di mq. 14.630 R.D. € 8,31 - R.A. € 2,27;

particella 178, castagneto frutto classe 3 di mq. 44.360 R.D. € 25,20 - R.A. € 6,87;

a foglio di mappa 108:

particella 1 AA, uliveto classe 3 di mq. 47 R.D. € 0,07 - R.A. € 0,11;

particella 1 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 40.123 R.D. € 18,65 - R.A. € 8,29;

particella 2, pascolo arborato classe 2 di mq. 8.100 R.D. € 3,76 - R.A. € 1,67;

particella 3 AA, uliveto classe 3 di mq. 6.300 R.D. € 9,76 - R.A. € 14,64;

particella 3 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 2.040 R.D. € 0,95 - R.A. € 0,42;

particella 4 AA, uliveto classe 3 di mq. 112 R.D. € 0,17 - R.A. € 0,26;

particella 4 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 14.278 R.D. € 62,68 - R.A. € 44,24;

particella 9 AA, seminativo arborato classe 2 di mq. 11.050 R.D. € 48,51 - R.A. € 34,24;

particella 9 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 30.500 R.D. € 14,18 - R.A. € 6,30;

particella 10 AA, uliveto classe 3 di mq. 97 R.D. € 0,15 - R.A. € 0,28;

particella 10 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 9.423 R.D. € 41,37 - R.A. € 29,20;

particella 24 AA, seminativo arborato classe 2 di mq. 42.208 R.D. € 185,29 - R.A. € 130,79;

particella 24 AB, uliveto classe 3 di mq. 3.772 R.D. € 5,84 - R.A. € 8,77;

particella 25 AA, seminativo classe 3 di mq. 108 R.D. € 0,36 - R.A. € 0,36;

particella 25 AB, bosco misto classe 3 di mq. 3.482 R.D. € 1,26 - R.A. € 0,54;

particella 120 AA, seminativo classe 3 di mq. 2.153 R.D. € 7,23 - R.A. € 7,23;

particella 120 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 1.907 R.D. € 0,89 - R.A. € 0,39;

particella 151 AA, uliveto classe 3 di mq. 1 R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;

particella 151 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 20.584 R.D. € 90,36 - R.A. € 63,78;

particella 154 AA, area rurale di mq. 175;

particella 154 AB, uliveto classe 3 di mq. 9 R.D. € 0,01 - R.A. € 0,02

Lotto 2

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio a foglio di mappa 108, particella 7 subalterno 517, Cat.A/4, cl. 2, cons.vani 8,5, sup. cat.mq.197, rendita e. 307,29.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio il CTU riferisce di aver reperito attestato di conformità Sanatoria P.E.n.164/2020 del 4 agosto 2010 e attestato di conformità n.14/2011 reso dal Comune di Vicchio ai sensi dell'art.140 della L.R. n.1/2005 per opere eseguite in difformità alla Autorizzazione Edilizia n.36 del 29 marzo 1976 per opere di restauro attestando che lo stato attuale corrisponde alla documentazione in atti.

Per i terreni di cui al lotto 1 il Comune di Vicchio ha rilasciato in data 17 settembre 2024 certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che le unità ricadono nella zona territorio rurale omogenea E ai sensi del DM 1444/68. A quanto riferito dagli uffici comunali non risultano adottati nuovi strumenti urbanistici.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere 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.

L'eventuale regolarizzazione catastale e l'eventuale rilascio dell'attestato di prestazione energetica, laddove necessario, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI ECONOMICHE**Lotto 1**

Prezzo base euro 226.162,50 (duecentoventiseimilacentosessantadue/50)

Offerta minima: euro 169.621,87 (centosessantanovemilaseicentoventuno/87) pari al 75% del prezzo base

Cauzione non inferiore al 10% al prezzo offerto.

Aumento minimo euro 4.550,00

Lotto 2

Prezzo base euro 118.177,50 (centodiciottomilacentosettantasette/50)

Offerta minima: euro 88.633,12 (ottantottomilaseicentotrentatre/12) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione non inferiore al 10% al prezzo offerto.

Aumento minimo euro 3.550,00

REGIME FISCALE

La vendita soggetta a imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge –

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta e quindi entro il 15 dicembre 2026, ore 23,59**, personalmente o a mezzo di Avvocato, munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; **l'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c.**

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, previa registrazione, 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 intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 136/2022 - IBAN IT51G0103002800000008358935** e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine fissato per l'esame delle offerte;**

4) **se l'offerente è celibe/nubile e se 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.**

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) (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del D.M 32/2015). L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal **legale** rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore" cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art 26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare.

Il **delegato** avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

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 sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

In relazione alla figura del c.d. **spettatore** questa dovrà essere autorizzata previa richiesta 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 alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà 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 3 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' RILASCIO IMMOBILI

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito 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 (IBAN: IBAN IT51G0103002800000008358935).**

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., unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima con relativi allegati redatta dall'esperto, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) ai sensi dell'art.490, 2°, cpc sul sito Ufficiale del Tribunale di Firenze e su i seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicoonline.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it,
- b) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale di rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale in versione digitale,
- c) tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

d) ai sensi degli art.490, 1°, cpc e 161 quater disp.att.cpc sul portale Vendite Pubbliche 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 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previa richiesta da inoltrarsi al **Custode giudiziario nominato, l'IS.VE.G. srl di Firenze** con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini 32- tel. 055-2340830 - tramite i siti **www.isveg.it, e www.astegiudiziarie.it**

*

Ulteriori informazioni per la partecipazione alla vendita telematica potranno essere fornite da Astalegale spa – tel. 02800300 – e mail; garaimmobiliare@astalegale.net

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055-7963347 - email: scarpiaavvpatrizia@gmail.com.

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

Firenze, 9 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Scarpi

