



TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

EX ART. 591 BIS C.P.C.

SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA



Procedura esecutiva 155/2023 – RGE – LOTTO UNICO
(asta telematica)



Il sottoscritto Dott. Francesco Amedoro, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 01.12.2024 unitamente al provvedimento integrativo dell'ordinanza di delega del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 155/2023 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 d.m. 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 **18 giugno 2026 ore 10:00** 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 seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' dei seguenti beni siti nel Comune di **Certaldo (FI)**, in **Via Potente Aligi Barducci n. 11**:

- *Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un immobile condominiale, con accesso dal vano scala a comune. L'edificio è circondato da un resede condominiale su cui si aprono gli androni dei vani scala e le autorimesse. L'accesso all'appartamento, che avviene*

Professionista Delegato: Dott. Francesco Amedoro – Viale Milton, 35– 50129 – Firenze – francesco@studioamedoro.com

dal vano scala condominiale al civico 11, privo di ascensore, introduce ad un corridoio centrale su cui si aprono tutti i locali che compongono l'unità immobiliare, ovvero: cucina, soggiorno, due bagni e tre camere da letto. I bagni sono completamente arredati con wc, bidet, lavabo, vasca idromassaggio, nel bagno più grande, e doccia, nel più piccolo. In cucina è presente un piccolo ripostiglio, mentre nella camera matrimoniale è stato ricavato un vano guardaroba davanti al letto, con apertura a doppia anta a scomparsa. L'appartamento è anche dotato di due balconi, uno, più ampio, con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dal vano cucina.

➤ ***Posto auto** situato al piano terreno del fabbricato in cui si trova l'appartamento, vi si accede dal resede a comune e risulta essere il quarto sulla destra entrando da Via Buoncompagno da Signa. Sono compresi nel posto auto, pro-quota le parti condominiali e i passaggi a comune. Si tratta dell'ultima autorimessa a destra per chi guarda la facciata interna dalla corte.*

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. Il tutto è come meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Lorenzo Vezzali (CTU), cui si rinvia integralmente per la più completa descrizione, che qui si considera riportata.

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.

STATO DI POSSESSO

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale *“entrambi gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutata e dai figli”*. Il compendio immobiliare è quindi da ritenersi giuridicamente LIBERO.

Il CTU a pagina 7 e 9 della perizia, con riferimento allo stato di manutenzione di entrambi gli immobili, scrive: *“Le condizioni manutentive generali sono comunque discrete. Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali, invece, sono più precarie. Mentre per quanto riguarda l'autorimessa: “A quanto lo scrivente ha potuto vedere l'unità viene utilizzata più come deposito che come autorimessa, con condizioni di manutenzione che sono apparse accettabili anche se, essendo il vano piuttosto stipato di oggetti che coprono le pareti, non è stato possibile fare una ispezione accurata”*.”

DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze, le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo, come segue:

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Cat. Tot.
58	1090	20	A/2	4	7 vani	€ 759,19	Mq. 111

Autorimessa

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Cat. Tot.
58	1090	17	C/6	8	Mq. 22	€ 93,17	Mq. 26

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità. Il CTU ha stimato prudenzialmente il costo della sanatoria in € 4.000. Per una completa descrizione si rinvia a pagina 12 e seguenti della perizia.

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, il CTU a pag. 10 della perizia scrive: "No". Per quanto riguarda i debiti per oneri condominiali, il CTU a pagina 10 scrive: *"Risultano dei debiti contratti con il condominio e riguardano spese condominiali non corrisposte che stando al resoconto inviatomi dall'amministratore in data 08/03/2024 ammontano a € 7.211,44"*. Per quanto riguarda i costi di gestione, il CTU a pagina 11 della perizia scrive: *"Lo stesso amministratore mi ha indicato in circa 3.550,00 € il costo annuale di gestione dell'unità immobiliare, comprensivi dei costi per l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento"*.

CONDIZIONI ECONOMICHE**PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

La piena proprietà dei beni immobili è posta in vendita alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: € 91.746,00;

(prezzo di stima relazione peritale: € 135.920,00)

OFFERTA MINIMA: € 68.809,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto;

AUMENTO MINIMO: € 2.752,00 (obbligatorio in caso di svolgimento di gara ex art. 573 c.p.c.).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato come meglio

specificate di seguito.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta ipotecaria, catastale e di registro, con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

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**, ovvero entro il 17 giugno 2026, personalmente o a mezzo di Avvocato (si noti che anche se si offre mediante Avvocato occorre 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: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE) 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. del 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia della carta 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, eventualmente anche una visura camerale non più vecchia di un mese, purché chiaramente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie. In alternativa potrà essere fornita una procura o un atto di nomina che giustifichi i poteri; dovranno altresì essere presenti copia della carta di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e copia della carta 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 "ESEC. IMM. 155/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE", IBAN IT39 P086 7302 8020 0000 0921 820** 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 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 (carta 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, 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; salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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; la ricevuta del versamento della marca da bollo può essere inviata all'indirizzo email del sottoscritto professionista delegato;
- 12) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Si precisa che ogni documento da allegare per il quale non esiste una specifica voce, quale ad

esempio la carta di identità, può essere prodotto allegandolo sotto la voce “altro”. In caso di dubbi contattare il professionista delegato che saprà darvi le necessarie informazioni.

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’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).

NOTA BENE: Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all’indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta xxxxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

LA CONFERMA DELLA AVVENUTA E CORRETTA RICEZIONE AVVERRA' SOLO ED UNICAMENTE ALLA PEC INDICATA ED UTILIZZATA PER L'INVIO, NELLA QUALE VERRANNO ALTRESI' INVIATE LE CREDENZIALI DI ACCESSO (ARRIVERANNO NON PRIMA DI DUE ORE DALL'INIZIO DELL'ASTA).

L’invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un’apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta.**

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. La qualifica di presentatore andrà riconosciuta 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.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

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); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **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.**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di

ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

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 anche se 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 D.M. 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 D.M. 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 eseguiti.

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.

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;

- **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, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo 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.

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

La gara 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 chat presente nell'aula virtuale). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente; **il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 2.752,00.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **tre 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.

Il bene verrà aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di 120 giorni (centoventi), cioè entro lunedì 16 ottobre 2026.

All'esito della vendita, il Professionista delegato, su autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, provvederà alla restituzione delle cauzioni ai partecipanti non risultanti vincitori. Il bonifico di restituzione dovrà obbligatoriamente avvenire sul medesimo conto corrente da cui è pervenuto.

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.

Si consiglia di leggere attentamente la perizia prima di presentare una offerta, in quanto, una volta presenta, è IRREVOCABILE

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

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 25 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, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

Con le stesse modalità dovrà versare fondo spese per l'importo che sarà indicato dal Professionista Delegato, anche in esito al conteggio da parte della Agenzia delle Entrate.

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, contestualmente al versamento del saldo prezzo, una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, 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 norma del d.m. n. 227/2015, che verranno comunicate dal professionista delegato all'indirizzo e-mail dell'aggiudicatario. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Il custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e con spese a carico della Procedura, secondo le modalità di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 (c.d. "Riforma Cartabia"), e dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197.

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) sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publiconline.it**, sito ufficiale del Tribunale di Firenze (**www.tribunale.firenze.giustizia.it**), sul sito **www.astegiudiziarie.it**, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito **www.isveg.it** unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- b) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ultimo comma, pubblicazione per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale; nonché pubblicazione sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, edito dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

- 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.

La presentazione di 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.

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

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato **Dott. Francesco Amedoro** da contattare a mezzo e-mail: francesco@studioamedoro.com, PEC:



francesco.amedoro@odcecfirenze.it

Firenze, 02 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Francesco Amedoro

