

TRIBUNALE DI FIRENZE
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA
Avviso di vendita delegato a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE N. 158/2024
LOTTO 2
(asta telematica)

Il sottoscritto Dott. Commercialista Paolo Zazzeri, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27/03/2025 nella procedura esecutiva RGE n. 158/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che procederà il giorno

29 MAGGIO 2026

alle ore 15:30

tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. Att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2: piena proprietà di un TERRENO EDIFICABILE posto in Comune di Fucecchio (FI), frazione Querce, con accesso da Via Sorini mediante strada inghiaia denominata "Strada vicinale del Prato", dove è previsto in base al Permesso di Costruire nr. 382/19, rilasciato in data 8/6/2021 ed al successivo Permesso a Costruire "Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 12/12/2022, il trasferimento di volumetria ottenuta dalla demolizione e ricostruzione di volumetria del fabbricato preesistente sul lotto adiacente, da destinarsi a finalità residenziali per la realizzazione di un'edificio indipendente bifamiliare con annesso ampio resede di pertinenza in parte attrezzato con posti auto privati e con la possibilità di piscina scoperta e in parte destinato a verde privato, posto su tutti e quattro i lati del fabbricato. Il lotto ha una superficie catastale complessiva, compreso il sedime dell'edificio di futura edificazione di mq. 2606.

In base al Progetto approvato riferito al Permesso di Costruire nr. 42/2016, rilasciato in data 27/05/2016 ed al successivo Permesso a Costruire "Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022", sul lotto è prevista la realizzazione di una villetta bifamiliare, libera su tutti e quattro i lati, con 2 accessi pedonali e carrabili esclusivi dalla strada Vicinale del Prato, costituita da un unico piano fuori terra, con nr 2 unità immobiliari indipendenti, costituite da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e doppi servizi, nr 2 locali tecnici interamente fuori terra per alloggiamento impianti, tre posti auto scoperti per unità immobiliare (sei in totale) e ampio resede di pertinenza esclusiva per ogni unità immobiliare.

Dagli elaborati di progetto acquisiti con l'accesso agli atti del Comune, ed in particolare dall'elaborato Dati Tecnici, si rileva che il parametro urbanistico imposto dal Comune è il rispetto della volumetria dell'edificio demolito di 449,57 mc per l'edificio A-B di progetto, al quale corrisponde, sempre dal progetto approvato, una S.U.L. (oggi S.E) della superficie di 146,05 mq.

L'altezza esterna in gronda dell'edificio è di mt. 3,30, mentre l'altezza utile interna è 3,00 mt.

Il progetto prevede la realizzazione del solaio di sottotetto e copertura in legno, con falde inclinate a capanna.

In copertura è previsto un'impianto fotovoltaico da 10Kw per ogni unità immobiliare, con relativo sistema a batterie di accumulo.

Le caratteristiche di finitura previste in progetto sono le seguenti: Pareti esterne: Muratura di blocchi termici a risparmio energetico, intonacate e tinteggiate; Pareti interne in tramezzi di laterizio, intonacate e tinteggiate. Soffitti e Copertura: in legno Pavimenti in gres porcellanato formato e caratteristiche differenti per il Bagno. Infissi: Finestre e porte esterne in legno/PVC a taglio termico, con sistemi oscuranti esterni (portelloni / persiane). Impianti: Riscaldamento con caldaia a biomassa pellet con volano termico di accumulo per realizzazione impianto a bassa temperatura e per accumulo ACS, dove è previsto la realizzazione del solare termico. Si precisa che nella Relazione allegata al progetto è previsto che gli immobili siano dotati di un sistema di trattamento primario e che poi saranno allacciati al già predisposto sistema di trattamento per sub irrigazione fuori fognatura, già previsto e dimensionato per gli abitanti equivalenti insediabili nel lotto in questione.

In merito all'approvvigionamento idrico si rileva sempre nella relazione tecnica che l'immobile di nuova edificazione, non saranno serviti da acquedotto pubblico ma da un pozzo privato ad anelli, 1 per ogni bifamiliare. Dalla relazione non è precisato che si tratta di un pozzo esistente e negli elaborati grafici non è evidenziata la sua posizione.

Allo stato attuale si precisa che per il lotto edificabile in questione sono stati eseguiti i seguenti lavori: - Progetto approvato e corresponsione degli oneri Concessori; - Opere edili di demolizione fabbricato oggetto di trasferimento della volumetria; - Scavo di Sbancamento e a sezione obbligata del nuovo fabbricato con getto magrone di pulizia di sottofondazione.

La vendita del sopracitato terreno edificabile viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta, in data 13/02/2025, dal Geom. Stefano Zanieri (CTU), cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

È compresa nella proprietà del sopra citato bene la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

DATI CATASTALI

LOTTO 2: l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di mappa 2, mappale 871, senza Subalterno, Cat. F/1, Sup. 2606 mq, senza Rendita Catastale.

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e consentono l'univoca indicazione del bene pignorato.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dei suddetti immobili risulta dalla perizia del CTU a cui si rinvia integralmente. Si elencano i seguenti provvedimenti edilizi:

LOTTO 2: Nel PS vigente, l'immobile risulta inserito nell'UTOE 13 QUERCE art. 86 delle NTA. Nel RUC ricade in Zona Agricola E, sottozona E6 (Zone agricole della pianura settentrionale) regolata dall'art. 183 delle N.T.A.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Fucecchio, del 18 giugno 2024 emerge che il fabbricato è stato edificato, antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 39 rilasciata in data 14-05-1988;
- Concessione Edilizia n. 156/89 rilasciata in data 01-07-1989;
- Concessione Edilizia n. 364/89 rilasciata in data 02-12-1989;
- Concessione Edilizia n. 307/97 rilasciata in data 24-07-1998;

- Permesso a Costruire per “demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione “n. 42/PE/2016 rilasciata in data 27-05-2016;
- Permesso a Costruire per “Completamento lavori per demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione “n. 382/PE/2019 rilasciata in data 08-06-2021;
- S.C.I.A. in “Variante al n. 42/PE/2016” prot. 34062 del 22-09-2022 con dichiarazione di fine lavori del 20/10/2022;
- Permesso a Costruire Variante 2 al PdC n. 42/PE/2016 “per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA attraverso la demolizione di fabbricato artigianale esistente e ricostruzione di due villette bifamiliari di abitazione “rilasciata in data 28-11-2022.

Il titolo abilitativo di cui sopra, in forza della Comunicazione di proroga del 20/6/2022 prot. 29490 del 24/8/2022 depositata agli atti del Comune , conserva la sua validità per l’edificazione del fabbricato bifamiliare secondo la consistenza prevista nel titolo abilitativo , fino al 29/giugno/2025 e potrà essere ulteriormente prorogato, il termine di fine lavori, ai sensi dell’art.7 comma 2 del D.L. 202/2024 “ cd Decreto Milleproroghe “ , di ulteriori 36 mesi e quindi fino al 29/06/2028, a condizione che la Comunicazione di Proroga del suddetto termine , sia depositata al Comune entro il termine di validità del titolo abilitativo e cioè entro il 29/6/2025.

Decorso tale termine, in assenza della comunicazione di cui sopra, il titolo di cui sopra che abilita la costruzione del fabbricato su lotto in questione, con i parametri di Volume e SUL oggetto di trasferimento di volumetria scadrà, e quindi per l’edificazione sul lotto in questione, sarà necessario richiedere al Comune Fucecchio il rilascio di un nuovo titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Si precisa che per l’immobile non si rilevano opere in difformità dai titoli edilizi di cui sopra, e pertanto non vi sono opere da assoggettare a sanatoria edilizia.

Il terreno risulta correttamente identificato negli estratti di mappa in atti al Catasto Terreni e corrisponde a quello indicato nel pignoramento.

GRAVAMI E ONERI

Risulta gravare sul **LOTTO 2** la seguente formalità:

- trascrizione di atto esecutivo in data 13/05/2024 pignoramento immobiliare.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 2

Prezzo a base d’asta € 97.684,00 (novantasettemilaseicentoottantaquattro/00);

Offerta minima € 73.263,00 (settantatremiladuecentosessantatre/00);

Aumento minimo (in caso di gara) è di € 3.000,00 (tremila/00).

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecarie e catastali.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (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 , oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal G.E. a norma del D.M. n.227/2015) sono a carico dell’acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono a carico della procedura. 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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a 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.

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 depositare le offerte con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26/02/2015 entro e non oltre il giorno **28 MAGGIO 2026** esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. **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.**

L'offerta è **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., deve contenere:

- 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) qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c.**;
- 4) **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. 158/2024"

IBAN: IT65E0867302802000000924149

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**, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero CRO- anche dell’avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura. Nel caso in cui nell’attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente indicato dalle 11 cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi dai numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. **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 e trasmetterà il fascicolo al G.E. che pronuncerà la decadenza dell’aggiudicatario provvisorio. In caso di reiterate decadenze, il delegato provvederà a richiedere al giudice dell’esecuzione di disporre l’eventuale aumento della cauzione segnalando eventuali legami intercorrenti tra gli esecutati ed i soggetti aggiudicatari (ad esempio rapporti di parentela, soci ecc.).**

Come previsto dall’art. 587 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024), se nel termine stabilito l’aggiudicatario provvisorio non renderà la dichiarazione prevista dall’art. 585 comma 4 c.p.c., il Delegato provvederà a trasmettere il fascicolo per consentire la declaratoria di decadenza dell’aggiudicatario con perdita della cauzione.

La restituzione della cauzione avverrà sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta;

5) 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;

6) se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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, la 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**; con

documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

10) 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;

11) 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;

12) **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 dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione in caso di mancata aggiudicazione;

13) **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;**

14) **eventuale dichiarazione dell'aggiudicatario di esonero del custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art.560 c.p.c. ;**

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

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, e' rappresentato dalle seguenti persone:

a) Offerente diretto

b) Avvocato munito di procura notarile con indicazione del soggetto rappresentato che sarà allegata all'offerta

c) Avvocato per persona da nominare in questo caso la procura notarile dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi ai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale). In ogni caso detto soggetto può presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

Il presentatore, diverso dall'offerente, dovrà allegare all'offerta la procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta e con i rispettivi documenti di identità e codice fiscale.

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** 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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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). La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi tre minuti dall'ultima offerta** senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, **oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non 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.

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

Si precisa che:

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

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

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

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione e 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 **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.

- **in caso di mancata adesione degli offerenti 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 prima.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato 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 precisa che nel caso 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 assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese (art.41 comma 5 D.Lgs.n.385/1993); **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 saldo 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. Il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sarà versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura come sopra meglio indicato.**

Viene prevista la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un 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.

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione dal 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso unitamente all'ordinanza, alla perizia di stima ed allegati saranno pubblicati

- a) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- b) ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c. sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, e su 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.;
- c) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c.:
la società Astalegale.net s.p.a. provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze in versione digitale;
la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodo quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale in versione digitale;
- d) sul CORRIERE FIORENTINO, LA REPUBBLICA (FIRENZE) E IL BUAG.

Il Professionista Delegato effettuerà, presso il suo studio, tutte quelle attività che, a norma dell'art. 571 ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al custode giudiziario IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Borgo Albizi 26, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato il giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 al recapito telefonico 055/2638735.

Firenze, 29/01/2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Paolo Zazzeri)