

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita in modalità sincrona telematica
Procedura Esecutiva n. 160/2022 - lotto unico
- Vendita senza incanto -

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze dott.ssa Agata Stanga, ex art. 591 bis c.p.c con ordinanza di delega del 27/01/2026 emessa nella Procedura esecutiva n. 160/2022 R.G.E, a norma dell'art. 490 c.p.c. considerato che la società Astalegale.net spa, nonché Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015.

AVVISA

che il giorno **23 giugno 2026 alle ore 11:00**, tramite il portale **www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Case Nuove, Via Marconi n. 8, posta al piano primo di un complesso a destinazione prevalente produttivo-artigianale, con ingresso indipendente, composta da: ampia zona giorno con soggiorno, pranzo e cucina, zona notte articolata in disimpegno, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio, oltre ad ampio terrazzo e due balconi sui tre lati. Completano la proprietà un'area scoperta indivisa e locali accessori al piano terreno di circa 42 mq, destinati a magazzino e ricovero attrezzi.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura e, comunque nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 ed al D.M. n. 37/2008, 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 tecnica redatta dal CTU, cui si fa completo riferimento per la più ampia descrizione del bene.

È compresa nella proprietà dei beni sopra descritti la proprietà e l'uso pro quota delle parti comuni del complesso come meglio indicate nella perizia.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme come segue: Foglio 1, particella 180, subalterno 508, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 120, rendita catastale € 677,85.

PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto notarile di donazione accettata rogato dal Notaio omissis in data 25/10/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07/11/2013. L'immobile è da ritenersi libero, essendo risultato, alla data del sopralluogo, libero da persone e privo di qualsiasi forma di occupazione. Non sono emersi contratti di locazione o altri titoli legittimanti l'uso da parte di terzi.

PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA – RILANCIO MINIMO

Il lotto è posto in vendita senza incanto al prezzo base di	€	74.000,00;
ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima è conseguentemente determinata in	€	55.500,00;
l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;		
Aumento minimo (non inferiore al 3% del prezzo base d'asta.	€	2.500,00

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il CTU nella relazione da atto che dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme risulta che il bene, parte di un complesso a destinazione produttiva composto da due unità immobiliari, è assistito dai titoli edilizi meglio indicati in perizia, tra cui, in sintesi: – Concessione Edilizia n. 73 del 29/07/1981; – Prat. Ed. n. 85/1985 (Variante I); – Prat. Ed. n. 45/1984 – C.E. n. 34 del 21/05/1984; – Prat. Ed. n. 85/1985 – C.E. n. 15 bis del 09/05/1986; – Prat. Ed. n. 78/1986 – C.E. n. 39 del 27/08/1986; – Prat. Ed. n. 178/1986 – Concessione n. 4 del 27/01/1987; – Abitabilità n. 10 del 27/11/1986; – Prat. Ed. n. 64/1989 – Concessione n. 53 del 13/05/1989; – Prat. Ed. n. 1993/146 – Autorizzazione n. 1993/78 del 21/06/1993; – Prat. Condono Ed. n. 1995/263 – Concessione in sanatoria n. 1998/31 del 04/12/1998; – Prat. Ed. n. 240/1998 –



Concessione n. 93 del 24/11/1998; – DIA n. 299/2002 – prot. 1160 del 17/12/2002; – DIA n. 32/2003 – prot. 1618 del 18/02/2003; – DIA n. 92/2003 – prot. 4075 del 05/05/2003.

Lo stato di fatto dell'immobile è risultato conforme alla situazione urbanistico-edilizia e catastale, salvo la presenza, sul lato sud-ovest dell'abitazione, di una struttura irregolare non autorizzata, costituita da copertura fissa in legno con manto in PVC, appoggiata alla gronda in cemento armato e sorretta da pilastri in legno inseriti nelle fioriere.

Tale manufatto rappresenta un ampliamento volumetrico non autorizzato, insiste in zona urbanistica TS.1, destinata ad attività industriali e artigianali, ed è stato ritenuto non sanabile. La perizia conclude per la necessità di procedere alla demolizione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi. L'abuso interessa entrambe le unità abitative per una superficie complessiva di mq 35,10, ma incide sull'appartamento dell'esecutato per mq 20,10. L'incidenza economica dell'abuso sul valore del bene è stata stimata in € 1.600,00, somma già considerata nella stima finale. L'immobile ricade in area classificata dal Regolamento Urbanistico come UTOE 3a – TS.1 (Art. 73 NTA – Edifici e tessuti specialistici).

In caso di insufficienza delle notizie urbanistiche tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, D.P.R. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40, comma 2, L. 47/1985, dovrà intendersi fatta menzione nel presente avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985.

FORMALITÀ, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RISULTANTI DALLA PERIZIA

Dalla relazione peritale e dalle risultanze ipocatastali emergono, tra l'altro, le seguenti formalità:

1. trascrizione contro del 23/12/2020, Registro Particolare 6630, Registro Generale 8987, Pubblico Ufficiale Corte d'Appello Firenze – UNEP, repertorio 4049 del 09/09/2020, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
2. trascrizione contro del 15/05/2023, Registro Particolare 3326, Registro Generale 4498, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Firenze, repertorio 5108 del 21/04/2023, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
3. iscrizione contro del 30/11/1995, Registro Particolare 985, Registro Generale 6670, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;



4. iscrizione contro del 15/03/2003, Registro Particolare 462, Registro Generale 2464, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con documento successivo correlato: iscrizione n. 237 del 03/03/2023;
5. iscrizione contro del 28/03/2003, Registro Particolare 563, Registro Generale 2798, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con documento successivo correlato: iscrizione n. 260 del 10/03/2023;
6. iscrizione contro del 28/03/2003, Registro Particolare 564, Registro Generale 2799, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – soggetto terzo datore d’ipoteca, con documento successivo correlato: iscrizione n. 261 del 10/03/2023;
7. iscrizione contro del 03/03/2023, Registro Particolare 237, Registro Generale 1971, ipoteca in rinnovazione;
8. iscrizione contro del 10/03/2023, Registro Particolare 260, Registro Generale 2218, ipoteca in rinnovazione;
9. iscrizione contro del 10/03/2023, Registro Particolare 261, Registro Generale 2219, ipoteca in rinnovazione.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene saranno cancellate, ove di legge, con il decreto di trasferimento ai sensi dell’art. 586 c.p.c., a cura della procedura. Dall’esame dei registri immobiliari e della documentazione disponibile non risultano ulteriori formalità, servitù, vincoli o limitazioni opponibili all’acquirente, salvo quanto già indicato nella documentazione urbanistica e catastale.

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad IVA, trattandosi di bene di proprietà di persone fisiche. Troveranno applicazione l’imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge al momento del trasferimento, salva la possibilità per l’aggiudicatario di richiedere le agevolazioni fiscali spettanti.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato.

La presentazione dell’offerta comporta l’accettazione dei contenuti dell’ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla

sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Gli interessati hanno possibilità 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti 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 22 giugno 2026**, personalmente o a mezzo di Avvocato.

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 delle offerte. L'Avvocato è, altresì, necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.

Le offerte dovranno essere depositate 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 stesso.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta dovrà contenere, ai sensi dell'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o



un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 professionista delegato;
- 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, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- 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;
- n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. **Copia di un documento d'identità** in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
2. Se l'offerta viene presentata per conto di una società, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare, nella busta telematica, oltre al documento del presentatore, anche un certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che

ASTE GIUDIZIARIE®
autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifica i suoi poteri. La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

3. Ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà recare come causale la sola dizione: **“Versamento cauzione”**, 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. ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell'imposta di bollo di € 16,00;
5. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa”), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
6. se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia di un documento d'identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del giudice tutelare. La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
7. se l'offerente è interdetto, o inabilitato, o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d'identità e del codice fiscale sia dell'offerente che del minorenni, o dell'interdetto, o dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno. La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o dell'autorizzazione del giudice tutelare renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;
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 di 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. se l'offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all'asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di



reciprocità tra l'Italia ed il suo Stato di appartenenza, allegando copia della documentazione che comprovi l'esistenza di tali presupposti. La mancata allegazione della documentazione in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;

10. 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).
11. 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 avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.
12. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..
13. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..
14. 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
15. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione 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. La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti. L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la

certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. L'aggiudicatario potrà altresì dichiarare di volersi avvalere della facoltà di accollo del mutuo fondiario eventualmente gravante sull'immobile ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, nonché richiedere l'applicazione delle eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile dovrà presentare apposita istanza al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 560 c.p.c. Le relative spese saranno poste a carico della procedura.

PRESENTATORE

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015, la qualifica di presentatore potrà essere riconosciuta esclusivamente a: offerente diretto; Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, il presentatore potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Tra gli allegati all'offerta dovrà essere sempre presente la carta di identità dell'offerente, anche in ipotesi di presentatore. In caso di società dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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 di avvocato rappresentante la procura sarà allegata all'offerta, mentre nell'ipotesi di avvocato per persona da nominare sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato: "Conto corrente n. 032/929498 Chiantibanca intestato Tribunale di Firenze - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 160/2022 – alle seguenti coordinate

bancarie: **IBAN: IT75E086730280200000929498** Causale “Versamento cauzione”, senza altre indicazioni.

Il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà dichiarata inefficace.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni e alla successiva restituzione delle stesse obbligatoriamente sul medesimo conto corrente da cui esse sono pervenute.

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, (**23 giugno 2026** alle ore 11:00) il delegato procederà all’esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura. Saranno dichiarate inefficaci e/o inammissibili:

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni richieste, ivi compreso il prezzo offerto, e della documentazione sopra indicata;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore all’offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. 32/2015 ovvero inviate ai sensi dell’art. 12, comma 4, D.M. 32/2015;
- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali;
- le eventuali offerte ulteriori e successive rispetto alla prima, relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita, presentate dallo stesso presentatore.

La partecipazione degli offerenti all’udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del portale del gestore telematico.



Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte; in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

ASPETTATORE

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 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 esecutati. La richiesta dello spettatore dovrà 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

All'udienza stabilita per la vendita il professionista delegato procederà all'esame delle offerte, alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla valutazione delle stesse. In caso di unica offerta valida presentata per il lotto, la stessa sarà senz'altro accolta qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base d'asta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora siano presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità sincrona telematica, cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella medesima unità di tempo, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 32/2015.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere pari almeno al rilancio minimo sopra indicato.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide e mancata adesione alla gara, per determinare l'offerta migliore si applicheranno i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. 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 offline 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 (purché non inferiore 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 una nuova vendita.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a € 2.500,00. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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 (purché non inferiore all'offerta minima) ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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 in sede di stima degli immobili.

SPESE DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è soggetta a imposta di registro, alle imposte ipotecaria e catastale. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), ed altra somma pari al 50%, a titolo di compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, all'IBAN sopra indicato, nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine eventualmente indicato dall'aggiudicatario nell'offerta), con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione provveda al pagamento in favore del creditore fondiario delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

Eventuali disguidi od omissioni nella comunicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, ovvero contestazioni o rifiuto da parte della banca o contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere adottati come giusta causa per il mancato versamento del prezzo; l'aggiudicatario sarà pertanto tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentro, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito vantato dall'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, secondo le indicazioni che saranno comunicate dal Professionista Delegato, unitamente alle coordinate bancarie per l'esecuzione del pagamento. Il restante 15% del saldo prezzo, nonché l'eventuale eccedenza rispetto al credito fondiario, dovrà essere versato entro lo stesso termine sul conto corrente intestato alla procedura.

Qualora entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato contenente le modalità e gli importi per il versamento ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, dovrà provvedere al pagamento dell'intero saldo prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia espressa richiesta nell'offerta ha altresì la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. In tal caso il

versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di vendita. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ed a spese del creditore procedente: a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.; b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, 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) almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", in versione digitale, a cura di Astalegale.net S.p.A.; la pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie – Edizione nazionale", in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Se richiesto dal creditore procedente sarà effettuata la pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte su: LA NAZIONE; - IL CORRIERE FIORENTINO; - LA REPUBBLICA (FIRENZE); - BUAG; 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, nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

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. Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet:

www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato in Firenze Via Ricasoli, 32 tel. 3284697636 e-mail: avv.salvatore.iraci@gmail.com.

INFORMAZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita sincrona telematica, ai sensi del DM 32/2015". Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio fatto salvo quanto previsto riguardo alla presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti. La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nella relazione integrativa e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del DLgs n.192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Firenze 14.03.2026

Avv. Salvatore Iraci Sareri