

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**Procedura esecutiva 179/2022 – RGE – lotto: unico**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto avv. **Jacopo Bassi**, con studio in Rignano sull'Arno, Via della Pieve 55/C, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza comunicata il 17.05.2023 nella procedura esecutiva n. **179/2022** RGE, cui ha fatto seguito Provvedimento autorizzativo di nuovi esperimenti di vendita del 15.11.2025 nonché Provvedimento di proroga della delega del 17.11.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società **ASTALEGALE.NET SPA** è il soggetto gestore prescelto per la vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 ed indicata dal Tribunale di Firenze quale gestore autorizzato per la vendita telematica, tenuto conto altresì del Provvedimento integrativo della ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc nella individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex art. 490 cpc

**avvisa**

che il giorno **15 settembre 2026** alle ore **10:00** procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 unico** – Piena proprietà 1/1 di terreni ed un fabbricato in costruzione in Firenzuola (FI), frazione Bruscoli, località Poggio all'Orzino, così descritto nella consulenza estimativa in atti di seguito indicata: “- *Fabbricato in costruzione - completato al grezzo strutturale - in muratura ordinaria, solai in legno massetto strutturale, copertura con struttura in legno; articolato su due piani con due appartamenti per piano della superficie lorda complessiva di mq 500 e una volumetria di mc 1.545 di complessivi vani 14 oltre spazi cottura servizi e ripostigli. - Area destinata a resede comune di circa mq 1000 (..) - Aree agricole contigue ha 4.70.00 circa per metà Incolto e metà Bosco ceduo*”.

La vendita 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 depositata dall'Ingegnere Andrea Lombardi (CTU) in data 30 marzo 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera. Come indicato nella richiamata consulenza

estimativa in atti *“un locale a piano terra è utilizzato come deposito di vecchi pneumatici”*.

La parte aggiudicataria, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

#### **DATI CATASTALI**

Quanto qui posto in vendita è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di **Firenze**:

- **Catasto Fabbricati**, foglio **167**, particella **10**:

- i) subalterno **1**, Via Bruscoli Piano T-1, categoria F/4;
- ii) subalterno **2**, Via Bruscoli Piano T-1, categoria F/4;
- iii) subalterno **3**, Via Bruscoli Piano T-1, categoria F/4;
- iv) subalterno **4**, Via Bruscoli Piano T-1, categoria F/4;

- **Catasto Terreni**, foglio **167**:

- v) particella **9**, reddito dominicale Euro 1,98, reddito agrario Euro 0,74, superficie 4.785 mq, qualità pascolo, classe 1;
- vi) particella **50**, reddito dominicale Euro 3,60, reddito agrario Euro 3,60, superficie 930 mq, qualità seminativo, classe 1;
- vii) particella **52**, reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,23, superficie 2.190 mq, qualità pascolo, classe 2;
- viii) particella **88**, reddito dominicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,33, superficie 2.155 mq, qualità bosco ceduo, classe 4;
- ix) particella **93**, reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 2,78, superficie 17.920 mq, qualità bosco ceduo, classe 5;
- x) particella **94**, reddito dominicale Euro 1,43, reddito agrario Euro 1,43, superficie 9.200 mq, qualità bosco ceduo, classe 4;
- xi) particella **98**, reddito dominicale Euro 21,91, reddito agrario Euro 30,12, superficie 10.065 mq, qualità seminativo, classe 3;
- xii) particella **99**, reddito dominicale Euro 5,74, reddito agrario Euro 7,90, superficie 2.780 mq, qualità seminativo, classe 3;
- xiii) particella **101**, reddito dominicale Euro 1,73, reddito agrario Euro 2,27, superficie 1.760 mq, qualità seminativo, classe 4.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico di quanto qui posto in vendita risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia

integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata (alla data di accesso del perito), risultano i seguenti oneri: *“Oneri di Urbanizzazione, per la quota ascrivibile al non eseguito, per il rinnovo degli atti amministrativi scaduti: Permesso di costruire e Autorizzazione paesaggistica, per il completamento dell'intervento. Importo prevedibile € 25.000,00”*.

Inoltre, la destinazione urbanistica dei terreni, così come risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 13.02.2023, è, in base al Regolamento Urbanistico Comunale, “Zona Territorio Aperto” e, in base al Piano Strutturale Intercomunale, “Zona Territorio Comunale”.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO UNICO** al prezzo non inferiore ad **Euro 67.430,92 (sessantasettemilaquattrocentotrenta e novantadue centesimi)**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 50.573,19 (cinquantamilaquattrocentosettantatre e diciannove centesimi).

In caso di gara, come in appresso meglio specificato, il rilancio minimo è fissato in Euro 2.023,00 (duemilaventitre e zero centesimi).

### **REGIME FISCALE**

Sulla base della documentazione in atti, il fabbricato è soggetto ad IVA con aliquota ordinaria, mentre per i terreni si applica l'imposta di registro. Al riguardo si precisa che per il valore dei fabbricati e dei terreni ai fini fiscali ora detti si terrà conto di quanto indicato in perizia.

Qualora l'Agenzia delle Entrate richieda di procedere alla tassazione del Decreto di trasferimento dei beni oggetto del presente avviso, dovesse ricostruire diversamente la tassazione rispetto a quanto sopra prospettato, si segnala che parte eseguita, a seguito di espressa richiesta formulata dallo scrivente Professionista Delegato, ha comunicato che non intende esercitare l'opzione IVA e, conseguentemente, la vendita dei beni censiti al Catasto fabbricati, per tale eventualità, sarà soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **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 (tuttavia, come in appresso meglio specificato, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte) personalmente o a mezzo di Avvocato munito di

procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c..

**Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- 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) che precede (si precisa che la cauzione, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari su detto conto);
- 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 società/persona giuridica:** copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad

almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 179/2022”, IBAN IT77 S086 7302 8020 0000 0911 070** 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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l’ipotesi di **cittadino straniero**, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l’Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l’offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all’offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che ha sottoscritto digitalmente l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell’art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).**

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) **Peventuale 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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) 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 società/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.

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

- a) Offerente diretto.
- b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.
- c) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4

del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

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

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)

Gli offerenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://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 esecutati.

**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 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 indicato in Euro 2.023,00 (duemilaventitre e zero centesimi) e come tale in misura non inferiore al 3% (tre per cento) del prezzo a base d'asta, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti dall'ultima offerta valida** senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

**- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad aggiudicazione, la stessa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

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

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine (perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) 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.

L'aggiudicatario 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.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto, di regola, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori, spese.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. **Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.**

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e

perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993); eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, 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 120 giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, in considerazione del Provvedimento integrativo della ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc nella individuazione del Gestore per la pubblicità delle vendite ex art. 490 cpc:

a) su richiesta del delegato ed a cura della società Astalegale.net spa, 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.. sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it) incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" Astalegale.net spa nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

b) su richiesta del delegato ed a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, 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.. sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 e 631 bis c.p.c.. Tra il compimento delle suddette formalità di cui ai punti a), b) e c) e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi.

Inoltre:

d) la società Astalegale.net spa 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;

e) la società Aste Giudiziarie Inlinea spa provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

Tra il compimento delle suddette formalità di cui ai punti d) ed e) e la vendita dovrà decorrere un

termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Il professionista effettuerà, anche tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 dell'Esecuzione.

**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:** in particolare, come prescritto nell'ordinanza di vendita, 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 alla procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiama la vigente normativa.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, mail [prenota.fi@isveg.it](mailto:prenota.fi@isveg.it), tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 13 al recapito telefonico 0558022988.

Rignano sull'Arno, 26 maggio 2026

Il Professionista Delegato

(avv. Jacopo Bassi)