

TRIBUNALE DI FIRENZE**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Mazza****Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591-bis c.p.c.****R.G.E. n. 189/2024 – Lotto Unico****Asta telematica**

La sottoscritta **Dott.ssa Serena Magi**, in qualità di Professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe (R.G.E. n. 189/2024), nominata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 4 marzo 2025, considerato che Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 d.m. n. 32/2015, e che la medesima risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, quale gestore della pubblicità telematica,

avvisa ex art. 490 c.p.c.

che il giorno **28 maggio 2026** alle ore **11.00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att c.p.c. e di cui al d.m. n. 32/2015, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona del Lotto Unico**, costituito dal bene immobile di seguito puntualmente descritto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Piena proprietà d'immobile ad uso commerciale (negozi), costituito da tre vani oltre accessori e servizi igienici, ubicato nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), Piazza XXV Aprile n. 27/E.

Nella Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.) redatta dal perito, arch. Vittorio Moschi, il Lotto unico è descritto come segue: *“Unità immobiliare al piano interrato ad uso commerciale è della seguente consistenza: tre vani oltre accessori tra cui un servizio igienico. L'unità commerciale è collocata nella parte terminale della galleria, la galleria non ha una uscita tergale, per una migliore rappresentazione si rimanda al rilievo planimetrico allegato. Più precisamente l'unità immobiliare relativa all'unità commerciale ha una superficie lorda di 57,56 mq circa, calcolata sommando la superficie netta di mq. 51,41 sup utile circa più i muri perimetrali e le tramezzature interne [...] L'unità è libera solo su un lato (ingresso), i lati perpendicolari alla galleria commerciale sono a confine con altre unità commerciali, mentre il lato tergale parallelo all'ingresso è addossato al terreno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Le pareti perimetrali del locale ad eccezione della parte frontale sono in intonaco e tinteggiati mentre le tramezzature interne sono realizzate con pareti attrezzate modulari in laminato intervallati da finestrazioni in vetro. I soffitti sono modulari con quadri regolari con pacchetto di porta impianti sia elettrico che di riscaldamento e raffrescamento. Il servizio igienico è fornito da elementi igienico - sanitari di ordinaria qualità (lavabo, e vaso WC), il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono sempre*

in alluminio e laminato e vetro; quelli esterni hanno il telaio in alluminio. L'unità è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore posizionata sul fronte galleria, nel bagno è presente piccola caldaia (elettrica) per la produzione di acqua sanitaria per le esigenze personali. Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali. In tutti i locali ad eccezione del bagno e del locale deposito sono presenti degli split a soffitto. La distribuzione della illuminazione avviene tramite il controsoffitto. L'unità immobiliare commerciale non necessita degli ordinari interventi manutentivi dato il buon stato di conservazione."

L'immobile oggetto del presente avviso di vendita fa parte di un più ampio fabbricato, come risulta dalla C.T.U.: *"L'unità commerciale oggetto della presente perizia costituisce porzione immobiliare di una galleria commerciale condominiale distribuito su un solo piano interrato oltre spazi esterni collegati alla pubblica via tramite un unico ingresso a comune composto da 6 unità compreso l'immobile oggetto della presente procedura, oltre alla copertura costituita come spazio pubblico, piazza in adiacenza della Chiesa di Santa Maria Immacolata Piazza XXV Aprile, 23 Rignano sull'Arno (FI). L'edificio ha la struttura portante in cemento armato; la copertura piana (piazza); le facciate sono a facciata continua trasparente (infissi in alluminio e vetro) ed in parte intonacate e tinteggiate. Nella parte terminale della galleria commerciale sono presenti due locali condominiali a servizio del funzionamento del complesso commerciale costituiti da un locale per i contatori delle utenze e un locale caldaia, non più necessario in quanto le unità commerciali presenti sono provviste di impianti di riscaldamento e raffrescamento autonomi. Lo stato di conservazione generale della galleria commerciale e della piazza sovrastante è sufficiente, ad eccezione della pavimentazione dello spazio distributivo pedonale al piano interrato in cui risulta degradata in alcune porzioni con la mancanza della pavimentazione stessa, con necessità di un ripristino."*

Confini: dalla C.T.U. risulta che l'immobile confina con la parte prescrite l'ingresso con la galleria condominiale (lato est) e sul lato interno lato meridionale con altra proprietà.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura; 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 trova il bene, anche con riferimento alla L. n. 47/1985 ed al d.m. n. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.. Il bene è meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella C.T.U. redatta dall'**Arch. Vittorio Moschi**, in data **2 febbraio 2025**, cui si fa riferimento per la più ampia e completa descrizione. È compresa nella proprietà del bene, la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'esecutato, che ivi esercita attività di vendita al dettaglio di libri, mediante ditta individuale.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, **Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno (FI) al Foglio 27, p.lla 318, sub. 12, cat. C/1, classe 5, cons. 44 mq, sup. catastale 39 mq, r.c. € 1.383,90, p.za XXV Aprile n. 27/E, piano S1.**

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Nella C.T.U. è riportato quanto segue:

“Per l'unità commerciale facente parte del fabbricato condominiale compresa la galleria commerciale, sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- 1. LICENZA EDILIZIA n 747 del 17 luglio 1974 per la costruzione di garage interrati sulla Piazza XXV Aprile 27, con relativo collaudo strutturale e parere dei vigili del fuoco;*
- 2. VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA n 747 del 17 luglio 1974 pratica 747/bis Prot 7498 variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di fondi interrati uso garage in piazza XXV Aprile con la realizzazione di una galleria commerciale e realizzazione di negozi;*
- 3. VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROT n 7806 del 8 ottobre 1981 per opere di manutenzione straordinaria;*
- 4. VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROT n 4705 del 12 giugno 1982 per opere di manutenzione straordinaria;*
- 5. C.I.L.A. prot. 3514 del 10.03.2016 consistenti nelle opere di manutenzione straordinaria per una nuova distribuzione interna degli spazi;*
- 6. CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014) Ricevuta di Registrazione del Protocollo prot. 20957 del 13/12/2021 ad oggetto DEPOSITO CILA TARDIVA SIG.RA OMISSIS per opere di Manutenzione Straordinaria eseguite in un fondo commerciale posto in Rignano Sull'Arno (FI) P.zza XXV Aprile n. 27/e, identificato all'Ex Catasto Fabbricati di detto comune nel Foglio di Mappa n. 27 part. 318 sub. 12. opere eseguite in difformità alla C.I.L.A. prot. 3514 del 10.03.2016 consistenti nello spessore delle pareti divisorie di detti spazi oltre che, del materiale delle stesse con relativa modifica delle aperture interne sia per dimensione sia in alcuni casi per la loro posizione;-Risulta presente un certificato di abitabilità ed uso per il locale in oggetto con numero n. 504 del 12 ottobre 1981. Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità in oggetto della presente relazione è stata effettuata per nominativo dei proprietari e del costruttore. Sui registri cartacei e su quelli informatici consultati non sono risultate ulteriori pratiche*

edilizie oltre a quelle sopradescritte, confermando i dati risultanti sull'atto di compravendita. **L'unità commerciale non è dotata di APE**".

Come risulta dalla già richiamata C.T.U., alla data dell'accesso del perito all'immobile: "non si rilevano difformità consistenti ad eccezione della individuazione come numero civico presente nella galleria commerciale risultando lo stesso come 27E, mentre su tutti gli atti compare il numero 27D, corrispondente anche alla planimetria catastale in atti. Per l'immobile in oggetto lo stesso nel Piano Operativo del Comune di Rignano sull'Arno, in conformità al Piano Strutturale e ai piani sovraordinati, il quale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, approvato con Delibera n.12 del 26.04.2022 ed aggiornato alla Variante 1 adottata con Delibera di C.C. n.54 del 20/09/2022, con efficacia a decorrere dal 09.11.2022, è individuato come Aree ricadente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato Zone di piano: Avp - Area a verde attrezzato e parchi e TS - Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati Edifici e complessi edilizi di recente formazione normato nelle Norme Tecniche di attuazione dagli articoli Art 7 Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e Art. 12 Area a verde attrezzato e P-archi (AVP). E Art. 55 Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati (TS). In cui si prevede il mantenimento delle condizioni precedenti quali la destinazione e la possibilità di soli interventi di natura manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari".

Si precisa, tuttavia, che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.P.R. 380/2001 e/o art. 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. Dalla C.T.U., non risultano vincoli e/o servitù gravanti sull'immobile oggetto di vendita, mentre risultano oneri condominiali come rilevato dal perito: "esiste un condominio specifico della galleria commerciale con la seguente situazione: 1. saldo spese arretrate al 31/12/2023 pari ad € 2.265,07; 2. spese bilancio preventivo 2024 approvato € 691,82; Per un totale di spese da pagare al 31/12/2024 pari ad € 2.956,89 salvo congruaglio con la redazione del bilancio di chiusura, inoltre ci sono le spese dell'anno 2025 che verranno quantificate con il bilancio preventivo. Al momento viene comunicato che necessitano dei lavori urgenti da eseguire alla copertura del fabbricato per notevoli infiltrazioni e che non risultano ancora quantificati e deliberati, è stato deliberato da parte dell'Amministratore del Condominio l'incarico ad un tecnico per la redazione di un capitolato dei lavori. Risulta che non vi siano contenzioni legali".

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 32.810,00

Offerta minima: almeno pari ad € 24.608,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento minimo (in caso di gara): € 984,00.

REGIME FISCALE

La vendita è esente Iva *ex art.* 10, comma 1, n. 8-ter d.P.R. 633/72, per mancato esercizio dell'opzione dell'imposizione da parte del soggetto esecutato. La vendita sarà dunque soggetta alle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nelle misure di legge, il cui importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE

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**, personalmente o a mezzo di Avvocato.
- anche se si offre mediante Avvocato, **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, **con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.**

L'offerta può essere presentata – ex art. 26 d.m. n. 32/2015 – esclusivamente dai seguenti soggetto definiti "presentatori":

- **offerente diretto, persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica**, che intende acquistare l'immobile;
- **da un avvocato**, munito di procura speciale notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, con indicazione del soggetto offerente rappresentato. Al riguardo, all'offerta dovranno essere allegati sia la procura speciale, sia copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- **da un avvocato per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.**, munito di procura speciale notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che dovrà essere allegata assieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

Saranno dichiarate inammissibili sia le offerte provenienti da presentatori diversi dai soggetti sopra indicati, sia quelle presentate dal debitore e da altri soggetti, a cui è fatto espresso divieto ex lege.

Ad ogni modo, potrà essere presentata una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta dovrà contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) 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 (nella fattispecie, trattasi di Lotto Unico);
- e) la descrizione del bene oggetto del Lotto Unico;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del professionista 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 (che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, pena l'inammissibilità dell'offerta);
- i) l'importo versato a titolo di deposito cauzionale;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del deposito cauzionale;
- m) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo PEC ai sensi dell'art. 12, comma 4, d.m. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni inerenti alla procedura, che dovrà appartenere all'offerente o al presentatore;
- o) un recapito telefonico, che dovrà appartenere all'offerente o al presentatore;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (anche in ordine agli impianti) e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione o l'attestato di prestazione energetica, manifestando la volontà di assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.
- q) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La presentazione di un'offerta irrevocabile d'acquisto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia di stima e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale, che dovranno essere necessariamente depositati anche nel caso in cui l'offerta sia presentata da un avvocato (anche per persona da nominare), il quale dovrà provvedere ad allegare all'offerta anche copia del proprio documento d'identità e del codice fiscale, nonché procura speciale notarile rilasciata in suo favore (che, in caso di persona da nominare, sarà depositata unitamente alla dichiarazione di nomina);
- 2) in caso di **offerente persona giuridica**: visura camerale attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante legale, nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, unitamente – nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite avvocato – alla copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'eventuale presentatore munito di procura speciale notarile;
- 3) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata all'offerta 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., unitamente alla copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale sia dell'offerente sia dell'eventuale presentatore (quest'ultimo munito di procura speciale notarile);
- 4) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**e, dovrà essere allegata all'offerta copia della carta d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, assieme alla copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore;
- 5) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata all'offerta copia della carta di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, assieme alla copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale presentatore;
- 6) **se l'offerente è un cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con carta identità in corso di validità e codice fiscale:
- 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;

7) **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 dovrà essere allegata, a pena d'inammissibilità, procura - nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri soggetti interessati a partecipare all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

8) **in ogni caso, dovrà essere allegata all'offerta copia della ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento del deposito cauzionale, d'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato sul **c/c intestato** alla procedura ("**TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 189/2024**") **con le seguenti coordinate IBAN IT46S0103002800000008504807**, e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del CRO – dell'avvenuto effettivo accredito sul c/c della procedura, il versamento del deposito cauzionale dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta. Nel caso in cui il deposito cauzionale non risulti accreditato sul c/c della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Al riguardo, 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 d'inammissibilità dell'offerta;

9) **eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento** con iscrizione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto *ex art.* 585, comma 3, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

10) **eventuale richiesta di fruire di agevolazioni fiscali**, che potrà essere presentata anche all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) **copia della ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi Online, al link <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pagopa.wp>, salva regolarizzazione successiva, in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione - non sarà né restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione, **L'offerta, dopo la compilazione, dovrà essere, a pena d'invalidità, dapprima sottoscritta digitalmente (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015), utilizzando un certificato di firma digitale in**

corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite casella di PEC al seguente indirizzo:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. La firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio PEC 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. n. 32/2015).

Il professionista delegato alla vendita avverte che il deposito cauzionale sarà trattenuto ed acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e secondo le modalità previste, e che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione decreto di condanna ex art. 587, comma 2, c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE

Alla data e all'ora stabilite nel presente avviso di vendita per l'inizio delle operazioni di vendita del Lotto Unico, il professionista delegato alla vendita procederà all'esame delle offerte pervenute e alla verifica dell'avvenuto effettivo accredito dei depositi cauzionali sul c/c intestato alla procedura.

Saranno dichiarate inefficaci ex art.571 c.p.c. e/o inammissibili le offerte:

- presentate oltre il termine fissato;
- prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto), nonché della documentazione sopra indicate;
- non accompagnate dal deposito cauzionale;
- formulate per un importo inferiore all'offerta minima;
- che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. n. 32/2015), ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, del d.m. n. 32/2015;
- 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);
- proposte dal soggetto debitore, anche tramite procuratore legale;
- proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente;
- ulteriori e successive offerte rispetto alla prima, con riferimento al medesimo tentativo di vendita, che siano presentate dallo stesso soggetto.

Gli offerenti potranno partecipare all'asta telematica, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, attraverso il tasto "PARTECIPA".

Come previsto nell'ordinanza di delega e all'art. 20 del d.m. n. 32/2015, possono partecipare come spettatori, oltre agli offerenti, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.

La richiesta di partecipazione all'asta telematica, in qualità di spettatore, dovrà essere trasmessa entro il termine di presentazione delle offerte, compilando i dati del *form* disponibile sul sito del gestore della vendita telematica, dopo aver cliccato sul tasto "PARTECIPA" e dovrà essere necessariamente approvata dal professionista delegato. In caso di autorizzazione, saranno inviate, allo spettatore autorizzato, le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che gli consentiranno soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In caso di unica offerta valida pervenuta, il Lotto Unico sarà aggiudicato all'unico offerente, anche se *offline* ed assente dall'aula virtuale, se:

- a) l'importo offerto è uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- b) se l'importo offerto è inferiore al prezzo base, ma almeno pari all'offerta minima, e se non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo tentativo di vendita.

In caso di più offerte valide pervenute, il professionista delegato invita tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., 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, lett. f), del d.m. n. 32/2015. La gara avrà inizio al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica). 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 Lotto Unico se il prezzo offerto all'esito della gara:

- a) sarà uguale o superiore al prezzo base;
- b) sarà inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ma al contempo non siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*.

In caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., 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 il deposito cauzionale di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo del deposito cauzionale, 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.

In presenza di istanze di assegnazione, qualora la migliore offerta risultante all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, all'esito dell'esame delle offerte, sia inferiore al prezzo base di vendita, l'offerente non risulterà aggiudicatario del Lotto Unico e si procederà all'assegnazione.

Nel caso contrario, ossia laddove all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti almeno pari al prezzo base d'asta, il Lotto Unico sarà senz'altro aggiudicato.

All'esito dell'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà 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. Il verbale sarà sottoscritto unicamente dal professionista delegato e al medesimo verbale sarà allegata l'eventuale procura speciale *ex art. 579, comma 2, c.p.c.* Il professionista delegato provvederà altresì alla restituzione dei depositi cauzionali versati dai soggetti che non risulteranno aggiudicatari, mediante bonifici bancari sui conti correnti da cui sono pervenuti.

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 dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta

presentata) a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore esecutato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, d. Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di** deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41, d. Lgs. n. 385/1993, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "*versamento saldo prezzo di aggiudicazione*", eseguito sul c/c 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 560, comma 10, c.p.c., disposizione riformulata dal d.Lgs. n. 149/2022, qualora l'aggiudicatario intenda esonerare il Custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss., c.p.c., "*nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario*", dovrà rendere espressa dichiarazione al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali), in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto, se dovuta, nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso delle spese generali, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione a norma del d.m. n. 227/2015. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono invece ad esclusivo 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.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato:

- a) sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata PVP – Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 c.p.c.;
- b) sui seguenti siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.isveg.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 2, c.p.c., unitamente all'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e alla perizia di stima (comprensiva degli allegati);
- c) sul quotidiano on-line "*Firenze Today*", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.;

Il professionista delegato effettuerà, tramite il portale della società che gestisce la vendita telematica, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

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 Unico in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionisti (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

Il presente avviso di vendita, la perizia e l'ulteriore documentazione (planimetrica e fotografica) saranno disponibili e visionabili, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti ulteriori siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.it, www.publicomonline.it, www.isveg.it.

Il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato è l'Is.Ve.G. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26, tel. 055-2340830.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Serena Magi, **dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00** al seguente recapito telefonico 055-2645871 o all'e-mail serenamagi@commercialisti.fi.it.

Firenze, 20 febbraio 2026

Il Professionista Delegato: dott.ssa Serena Magi