

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 25/2023
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del 29 gennaio 2024 e del 10 dicembre 2025 nella procedura esecutiva **n. 25/2023 RGE**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3, D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il **giorno 21 aprile 2026 alle ore 15:30** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di 7.918 metri quadrati aventi forma irregolare e posti nel Comune di Montespertoli (FI), località Fornacette con accesso dalla via Provinciale Certaldese oltre che da via del Virginio e da via Polvereto.

I beni sopra descritti sono identificati al **Catasto Terreni del Comune di Montespertoli** come segue:

- **foglio 123, particella 447**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 540 mq, R.D. € 2,51, R.A. € 0,98;
- **foglio 123, particella 448**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 583 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,05;
- **foglio 123, particella 449**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 234 mq, R.D. € 1,09, R.A. € 0,42;
- **foglio 123, particella 450**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 103 mq, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19;
- **foglio 123, particella 451**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 991 mq, R.D. € 4,61, R.A. € 1,79;
- **foglio 123, particella 452**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 421 mq, R.D. € 1,96, R.A. € 0,76;
- **foglio 123, particella 453**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 173 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,31;
- **foglio 123, particella 454**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 584 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,06;
- **foglio 123, particella 455**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 526 mq, R.D. € 2,44, R.A. € 0,95;
- **foglio 123, particella 456**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 287 mq, R.D. € 1,33, R.A. € 0,52;
- **foglio 123, particella 457**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 820 mq, R.D. € 3,81, R.A. € 1,48;
- **foglio 123, particella 458**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 392 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,71;
- **foglio 123, particella 459**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 433 mq, R.D. € 2,01, R.A. € 0,78;
- **foglio 123, particella 460**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 643 mq, R.D. € 2,99, R.A. € 1,16;
- **foglio 123, particella 461**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 441 mq, R.D. € 2,05, R.A. € 0,80;
- **foglio 123, particella 462**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 346 mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,63;
- **foglio 123, particella 463**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 284 mq, R.D. € 1,32, R.A. € 0,51;
- **foglio 123, particella 464**, Seminativo Arborato, classe 2, sup. 117 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,21.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta C.T.U. e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 1.08.2023 (...) in relazione al Regolamento Urbanistico comunale approvato con delibera C.C. n.71 del 30.07.2015, attesta quanto di seguito riportato:

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
123	447-448-449-450-451-452-453-457-458-459-460-461-462-463-464	Piano di Lottizzazione di cui alla Del.C.C. n.27 del 10 aprile 2019 efficace con pubblicazione BURT n.37 del 11 settembre 2019 – Convenzione Notaio Veronica Dinolfo Reg. 08/07/2020 n.23379 serie 1T, trascritto a Firenze il 13/07/2020 al RG n.24590 al RP n.16781
123	454-455-456	Piano di Lottizzazione di cui alla Del.C.C. n.27 del 10 aprile 2019 efficace con pubblicazione BURT n.37 del 11 settembre 2019 – Convenzione Notaio Veronica Dinolfo Reg. 08/07/2020 n.23379 serie 1T, trascritto a Firenze il 13/07/2020 al RG n.24590 al RP n.16781 <i>particelle interessate dal vincolo Aree tutelate per legge di cui al Dlgs 42/2004 art. 142 lettera g) territori coperti da foreste e da boschi</i>

Riporta per completezza la sottoscritta C.T.U. che con del. di c.c. di Montespertoli n. 27 del 10.04.2019 è stato approvato il Piano Attuativo di Iniziativa privata in attuazione della Scheda RUC – “Zona PS/RC n. 1/5 Fornacette Centro” presentato in data 4.03.2016 da ... riferito alla realizzazione di “n. 18 unità immobiliari residenziali fino alla realizzazione massima di SUL = m² 1.500” nell’area del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento.

Il Piano Attuativo non è poi stato concretamente realizzato”.

Da successivo Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal C.T.U. e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 16.12.2025 risulta quanto segue:

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica Regolamento Urbanistico Del. C.C. n.71 del 30.07.2015
123	447-448-449-450-451-452-453-457-458-459-460-461-462-463-464-454-455-456	<i>Addizione agli insediamenti esistenti: interventi di espansione previsti dal PRG e confermati dal PS</i> PS/RC n. 1/5 Zone di espansione urbana con destinazione residenziale – art. 104 NTA Piano di Lottizzazione di cui alla D.C.C. n. 27 del 10/04/2019, efficace con pubblicazione BURT n. 37 del 11/11/2019

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica Piano Operativo Del.C.C. n.7 del 27/02/2025
123	447-448-449-450-451- 452-453-457-458-459- 460-461-462-463-464- 454-455-456	<i>Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – Pac</i> Pac – intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione (art. 78)

○○*○*

Per quanto concerne i **vincoli** gravanti sui beni pignorati, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“Trascrizione derivante da Atto tra vivi – **Convenzione Edilizia** – Notaio Dinolfo rep. 1137/808, Reg. gen. **24590**, Reg. part. n. **16781** del 13.07.2020, a favore di Comune di Montespertoli – FI (CF 01175300480) e contro ... con sede in ... (CF ...) per la quota di proprietà dell'intero.*

Si legge nella Nota che: “- la trasformazione urbanistico - edilizia delle aree di cui sopra è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita al comune di Montespertoli (FI) delle aree dove ricadono le stesse ... - il lottizzante” titolare della presente convenzione di lottizzazione ... procederà all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ... - l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo dovuto non costituisce pertanto, nella fattispecie, “appalto pubblico di lavori” ... - il piano di lottizzazione è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2019, a cui non sono state presentate osservazioni ed è quindi diventato efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione toscana n. 37 del giorno 11 settembre 2019; - il piano approvato è composto dagli elaborati di cui alla delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2019”;

- *“formalità gravante sulle particelle **400**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 452, 453), **402**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 454, 455, 456), **403**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine dapprima alla p.lla 401 e poi all'attuale p.lla 465):*

- *Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Notaio Chiavistelli rep. 317249, Reg. gen. **44221**, Reg. part. n. **28919** del 20.11.2003, a favore di ... con sede in Poggibonsi (CF 01824340481) e le Sigg.re ... nata a ... il ... (CF ...) e ... nata a ... il ... (CF ...) per il **diritto di servitù di passo pedonale e veicolare**;*

la Nota precisa che “all'appezzamento di terreno posto in Comune di Montespertoli, località Fornacette, in prossimità della via di Polvereto descritto al quadro “b” all'unità negoziale “1” [F. 123, p.la 402 – soppressa ora p.lle 454, 455, 456] quale fondo dominante, si accede da residua proprietà della signora ... e da terreni limitrofi di proprietà della signora ..., le quali costituiscono all'uopo in favore della e del terreno descritto al quadro “b” all'unità negoziale “1” quale fondo dominante, diritto di passo pedonale e veicolare sulle particelle descritte al quadro “b” all'unità negoziale “2” [F. 123, p.la 400 – soppressa ora p.lle 451, 452, 453] quale fondo servente”.

STATO DI POSSESSO

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti risulta che i beni sono occupati dall'esecutato e quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 338.650,00

OFFERTA MINIMA: Euro 253.988,00

AUMENTO MINIMO: Euro 6.800,00

SPESE E REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto (IVA).

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

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 la vendita** personalmente o a mezzo di 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.

Quando 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 necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

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 essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 25/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT96 B086 7302 8020 0000 0915 518** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque 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, procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**;

9) 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 munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina**;

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

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

13) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei**

beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

14) 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, D.M. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **presentatore** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato 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, 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.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il Professionista 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), D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo

eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

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

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

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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

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

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

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

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero 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

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Cristina Franchini (CTU) in data 4 agosto 2023, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la **possibilità di far ricorso, per la**

corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

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, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.,:

- dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net Spa, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato, tramite Astalegale.net, su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della 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 nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di

liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il 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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 email: stefano.berti@studioberti.fi.it.

Firenze, 20 gennaio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Stefano Berti

