

AVV. SALVATORE IRACI SARERI
VIA RICASOLI 32-50122 FIRENZE
Tel. 055 214998 e Fax 055 215145
salvatore.iracisareri@firenze.pecavvocati.it

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 n. 316/2024 – RGE – lotto: unico

(asta telematica)

Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, con studio in Via Ricasoli n. 32, 50122 Firenze, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18 maggio 2026 nella procedura esecutiva n. 316/2024 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa, nonché Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica

avvisa

che il giorno **30 settembre 2026 alle ore 10.30** procederà, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica dei beni immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dell'ordinanza del G.E. del 18.05.2026 e del presente avviso di vendita. I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto degli artt. 2921 e 2922 c.c.; il tutto come risulta meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia edilizio-urbanistica. La vendita avverrà per il seguente lotto unico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico:

Piena proprietà di un magazzino a destinazione C/2, al piano terra, ubicato in Firenze, Via di San Niccolò n. 38, con accesso da disimpegno comune all'atrio condominiale del civico 38 di Via di San Niccolò, disimpegno a sinistra delle scale condominiali. L'unità è composta da un



ampio vano voltato con volta a botte con unghie in mattoni e da un piccolo vano voltato con una parte sottoscala. Non sono presenti finestre esterne. Superficie netta ca. 24,85 mq; superficie lorda ca. 31,00 mq. Altezza interna massima 4,23 mt, minima 3,80 mt. Finiture: pavimenti in cemento, pareti di muratura a vista, porte in legno. Impianto elettrico sottotraccia non funzionante; assenza di impianto di riscaldamento e idrico. Stato di manutenzione mediocre.

La vendita del bene sopraindicato 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 trova, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza redatta dall'Arch. Geraldina Petronici (CTU), iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 7858, in data 18 dicembre 2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. La perizia è disponibile sui siti di pubblicità indicati nel presente avviso.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Firenze – Foglio 174, Particella 48, Subalterno 20, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 92,03, piano T, Via di San Niccolò n. 38. I dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare (Foglio 174, Particella 48, sub. 20, Natura C2, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 92,03).

È compresa nella proprietà del bene la quota proporzionale e condominiale delle parti e cose dell'intero stabile comuni per legge e per destinazione.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è da ritenersi giuridicamente **LIBERO**, non essendo stato riscontrato alcun titolo di occupazione opponibile all'acquirente (nessun contratto di locazione o comodato in essere, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate del 15/12/2025). Il custode ISVEG, che ha assunto la detenzione esclusiva del bene, ha già intimato al soggetto terzo il ritiro dei beni mobili ivi presenti sine titolo, con avvertimento che in caso di ulteriore inadempienza gli stessi saranno considerati abbandonati.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, il bene non risulta dotato di legittimità urbanistica/edilizia in quanto derivante da un frazionamento di fatto eseguito nel 1979 senza titolo edilizio. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi ai sensi del D.L. 78/2010, conv. in L. 122/2010.

Il bene dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia. Sussiste la doppia conformità per l'intervento di ristrutturazione edilizia (frazionamento – zona A del Piano Operativo): il costo complessivo stimato per la sanatoria è di circa € 6.469,18 (di cui € 5.164,00 per sanzione ex art. 36/bis co. 5 lett. b) DPR 380/2001, € 1.079,73 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, € 225,45 per costo di costruzione), già integralmente detratto dal prezzo base d'asta. 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.

L'edificio di cui è parte il bene oggetto di pignoramento è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967. Non risultano pratiche edilizie relative al bene né al fabbricato fino al 1976 (Archivio Storico del Comune di Firenze). Il Comune di Firenze, Settore Edilizia Privata, ha confermato in data 09/05/2025 l'assenza di pratiche edilizie relative al magazzino.

Destinazione urbanistica (Piano Operativo): l'edificio è inserito nell'ambito del nucleo storico (Zona A – sottozona A1, art. 64 NTA), classificato come tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) / edificato d'impianto "dentro le mura" (I1). L'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 (D.M. 05.11.1951 "Territorio delle colline a sud della città di Firenze e ad est della via Senese") ed è classificata area a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2). Il bene non è soggetto a tutela ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004 (beni di interesse storico e artistico): non sussiste prelazione artistica. Non risultano servitù trascritte sul bene pignorato.

Formalità a carico dell'acquirente (art. 63, co. 2, disp. att. c.c.): spese condominiali insolute per gli anni 2024-2025, pari complessivamente a € 716,75 (€ 453,69 a consuntivo 2024 + € 263,06 a preventivo 2025). Non risultano deliberate spese straordinarie, salvo il restauro del portone condominiale non ancora contabilizzato nel preventivo 2025. Non è presente il regolamento condominiale. Spese di gestione ordinaria annua: ca. € 300,00.

Formalità non opponibili all'acquirente (cancellate con il decreto di trasferimento): 1) Pignoramento immobiliare trascritto alla CC.RR.II. di Firenze il 05/12/2024 al reg. part. 34595, notificato il 24/10/2024 per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Firenze (atto giudiziario del 25/10/2024, rep. 10283), a favore di Banca xxxx S.p.A., in danno di Forzan Gian Franco, gravante la piena proprietà del bene. Non vi sono altre formalità pregiudizievoli (visura CC.RR.II. aggiornata al 18/12/2025).

Provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Giudice di Pace di Firenze in data 5 aprile 2024, passata in giudicato e trascritta alla CC.RR.II. di Firenze l'11 settembre 2024 ai nn. 25317/34177. I precedenti intestatari catastali erano xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base d'asta fissato in **Euro 35.500,00**

Offerta minima di acquisto: Euro 26.625,00

Aumento minimo in caso di gara: non inferiore al 3% pari ad Euro 1.100,00.

Cauzione: importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versare mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" sul conto corrente 032/931926 presso Chianti Banca intestato alla procedura - IBAN: IT70X0867302802000000931926 almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta.

REGIME FISCALE

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

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 29 settembre 2026 (giorno precedente l'asta), 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 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.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE, cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, co. 3, c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

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, e 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Firenze – III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. 316/2024 R.G.E.);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Salvatore Iraci Sareri, delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (30 settembre 2026, ore 10.30);
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o

similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- l) 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;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) 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/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.

Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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 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 e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
- 4) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul C/corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 316/2024", IBAN: IT70X0867302802000000931926, presso Chianti banca di Firenze, la causale dovrà recare la sola dizione "**versamento cauzione**", senza altre indicazioni. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- 5) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minore, 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;

- 7) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi in Italia da meno di tre anni qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno; da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 9) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 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, terzo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- 11) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 12) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, 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 in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

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).

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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice dell'esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (30 settembre 2026, ore 10.30), 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 all'offerta minima di € 26.625,00; 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); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace. 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 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 acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

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, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati. La richiesta dello spettatore deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. 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; b) se inferiore al prezzo base (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima di € 26.625,00) 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 offerte valide 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 del 3%; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci;
- 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 la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine, a chi ha presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- se all'esito della gara l'offerta più alta risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita. Provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico esclusivamente sul conto corrente da cui erano pervenute, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni (**centoventi**) 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 IBAN: IT70X086730280200000931926, con causale "versamento

saldo prezzo di aggiudicazione". Si tratta di termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, 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, 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, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione del Professionista Delegato, versando il restante 15% sul conto corrente intestato alla procedura. Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, dovrà versare il saldo prezzo entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso 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 sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione, deve rendere espressa dichiarazione al 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, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.

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 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 di Firenze, 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.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

- a. l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area **“Portale delle vendite pubbliche - PVP”** ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b. l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.isveg.it (pubblicazione gratuita), www.tribunale.firenze.giustizia.it;
- c. l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su: «Newspaper Aste», giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale (a cura di Astalegale.net S.p.A.); sul periodico quindicinale «Aste Giudiziarie» Edizione nazionale, in versione digitale (a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.).

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

La presentazione 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.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (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. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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.

Ulteriori informazioni presso lo Studio del Professionista Delegato: Avv. Salvatore Iraci Sareri, Via Ricasoli n. 32, 50122 Firenze – Tel. 3284697636 – PEC: avv.salvatore.iraci@gmail.com.

Firenze lì 20 giugno 2026

Avv. Salvatore Iraci Sareri