

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART.591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Laura Montoneri, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa F.R.Bisegna nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.364/2010 riunita con la n.266/2013, a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno **17.11.2026** alle ore 10 e seguenti, presso il proprio studio, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla l. n.47/85 e 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 estimativa in atti, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.:

LOTTO A)

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Reggello (FI), Loc. Vaggio, Via Pignotti n. 42, situato al piano secondo e primo di un edificio a destinazione residenziale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, due terrazze ed un vano con due finestre al piano primo al quale si accede dalla scala comune. Dall'ingresso e scala comune scendendo al piano terra si accede a due cantine dotate di finestre: una è stata oggetto di interventi di adeguamento con impianto elettrico ed infisso metallico e vetro, la seconda è sempre nelle condizioni originarie di ex stalla, con le parei in pietra, solaio in legno e senza pavimento. Il tutto per una superficie netta complessiva di circa mq 93, di cui mq 25,00 sono di cantine. Immobile si trova in Zona residenziale satura del Territorio aperto. Immobile costruito prima del 1/09/1967, ed ante 1940 è stato dotato di abitabilità n. 15632 del 1979. Con regolari licenze edilizie sono stati eseguiti lavori di rialzamento e frazionamento dell'unità immobiliare. Immobile conforme alla L. 47/85 e successive integrazioni L.724/94 e D.Lvo 378/2001. E' comunque consentito, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e 40 sesto comma L. 47/1985. L'immobile non è dotato di APE, che sarà a carico dell'acquirente. Immobile occupato dal debitore esecutato.

LOTTO B)

Piena proprietà di terreno fabbricativo ad uso resede esclusivo di mq 345 complessivi di forma trapezoidale, posto a sud ovest rispetto al fabbricato sopra descritto, con accesso da Via L.Pignotti seminativo incolto (prato), giacitura semipianeggiante collinare. Nel PRG del Comune di Reggello si trova in zona B di saturazione e completamento stz B3, come da certificato di destinazione urbanistica

Vendita di Lotto A) e Lotto B) non soggetta a IVA

I beni sono posti in **VENDITA SENZA INCANTO** come da ordinanza del GE del 9.12.2025 alle seguenti condizioni e modalità :

LOTTO A) prezzo a base d'asta non inferiore ad Euro 83.424,18 (effettuata l'ulteriore riduzione del 15%).

-offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e quindi pari ad euro 62.568,13

- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in € 2502,72

- cauzione da versarsi in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto

LOTTO B) prezzo a base d'asta non inferiore ad Euro 50.665,31 (effettuata la riduzione del 15%)

-offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e quindi pari ad euro 37.998,98

-in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in € 1519,95

- cauzione da versarsi in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto

Tempi, modi e contenuto delle offerte di acquisto:

Gli interessati all'acquisto- personalmente o a mezzo procuratore legale anche ex art.579 III comma c.p.c.- previo appuntamento da fissarsi tramite posta elettronica all'indirizzo Laura_mon@hotmail.com o al 338 8683539- dovranno depositare entro 90 giorni dalla pubblicazione del presente avviso di vendita sul sito internet e comunque entro le ore 12 del giorno antecedente quello fissato per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa, a pena di irricevibilità, contenente dichiarazione di offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) sottoscritta o personalmente o da avvocato munito di procura speciale notarile, od avvocato offerente per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. con le seguenti indicazioni:

- del numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica cui sarà trasferito e intestato l'immobile -non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione di offerta-;
- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato e in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- se l'offerente è minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita iva o codice fiscale ed i dati anagrafici completi del legale rappresentante, essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata da documentazione idonea che ne comprovi i poteri;
- dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l'eventuale richiamo al numero di lotto;
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- del termine per il pagamento -che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione -;
- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile" intestati a "Poste Italiane spa- Patrimonio BancoPosta";
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- dell'eventuale dichiarazione, da esercitarsi già al momento della offerta, che si intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore o la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa;
- dell'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;
- se l'offerente è interessato all'acquisto di più beni simili (es. posti auto) posti in vendita contemporaneamente, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione) ed in tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri.

Inoltre, la busta dovrà contenere il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile" intestati a "Poste Italiane spa- Patrimonio BancoPosta" in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente e della tessera sanitaria. A tal riguardo, 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.

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del

presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, (se non già presente) assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 III comma c.p.c..

FISSA

la comparizione delle parti (creditori e debitori) e degli offerenti per il **giorno 17/11/2026** alle ore 10,00 presso lo studio del professionista delegato ove si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse

Esame delle offerte e svolgimento della gara

Il professionista delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate oltre il termine fissato, quelle non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate, quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima e le offerte non sottoscritte o prive dell'indicazione del prezzo offerto.

- Se risulti essere stata presentata una unica offerta valida, sia o non sia presente l'unico offerente, il giorno fissato per l'esame delle offerte, il bene sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base. Qualora l'unica offerta valida risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

- Se invece risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., mediante rilanci verbali, sulla base dell'offerta più alta formulata, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e l'aumento minimo sarà di euro 2502,72 per il lotto A) e di euro 1519,95 per il lotto B). Il bene viene aggiudicato a chi offre il prezzo più alto.

- Se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, si darà comunque corso alla gara e il bene gli sarà aggiudicato definitivamente anche in presenza di istanze di assegnazione, purché il prezzo offerto, all'esito della gara, tenuto conto dell'aumento minimo, sia pari almeno al prezzo base d'asta. Se invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari a un importo inferiore al prezzo base d'asta, ma non oltre il quarto, maggiorato, almeno dell'aumento minimo, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione, solo laddove non risultino essere state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c.

- Se invece non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono di importo diverso, il bene sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore (art. 569 c.p.c.); se non vi è adesione alla gara e le offerte valide sono tutte di pari importo, il bene sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo; in entrambe le ipotesi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà almeno pari al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto rispetto al prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino essere state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c. e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Modalità di versamento del saldo prezzo e spese di aggiudicazione

In ogni caso, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del sottoscritto professionista delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata, circostanza da valutarsi dal professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta). Il pagamento avviene nelle forme dei depositi giudiziari, ossia con assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane spa- Patrimonio Banco Posta". Con le stesse modalità, l'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento che saranno indicati dal Professionista delegato in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

Saldo prezzo mediante contratto di finanziamento

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto da parte dell'istituto mutuante della somma erogata in favore della procedura con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile aggiudicato, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane spa Patrimonio BancoPosta".

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Esecuzione per credito fondiario

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del Dlgs 1/09/1993 n. 385 ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento /mutuo, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva 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 del medesimo 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 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del Dlgs 1/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile" intestati a "Poste Italiane spa-Patrimonio Banco Posta"; in caso di più fondiari, prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l'85% del saldo prezzo.

Eventuale apposito provvedimento del GE potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Inoltre, nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento al sottoscritto professionista delegato delle spese a proprio carico occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio dallo stesso effettuato a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento che saranno indicati dal Professionista delegato in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

Disciplina della vendita

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 degli 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

