

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.

Procedura esecutiva immobiliare n.388/2021 RGE

(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Massimo Ciano (codice fiscale CNCMSM77P22C352I), con Studio in Firenze via Pellicceria 8, nella sua qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza nella procedura esecutiva n.388/2021 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., così come integrata dal provvedimento 13.11.2025, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 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 **24 aprile 2026 alle ore 16:00** 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 Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei beni immobili di seguito descritti **con termine di presentazione 23 aprile 2026 ore 23:59**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi in particolare di piena proprietà (1/1) dei seguenti beni immobili posti in Comune di Vinci (FI), loc. Campo Collese, via di San Donato nc. 77, p.1°. Più precisamente *“trattasi di porzione degli annessi ristrutturati (2010) della fattoria componenti l’articolato complesso immobiliare della Villa ed ex Fattoria di Campo Collese, posta in posizione collinare immersa nel verde (circa 150 ml s.l.m.). La porzione in oggetto è al piano primo di edificio a due piani fuori terra: con accesso da scala esterna dal giardino di pertinenza esclusiva, composta da: zona ingresso, ampio soggiorno-pranzo con zona cucina, disimpegno, due camere, due bagni, più locale lavanderia; oltre esteso giardino di proprietà esclusiva con ripostiglio esterno sottoscala; corredato di n. 4 posti auto (da realizzare) in particella esterna al giardino”*

Il compendio oggetto di vendita, stante quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo, deve

ritenersi giuridicamente libero.

Per una più accurata descrizione del compendio pignorato e del suo stato interno ed esterno si rinvia in ogni caso alla relazione di stima del 18/07/2022 redatta dall'Architetto Rosalba Feltro Grassi e consultabile sui siti internet di seguito indicati (vedi paragrafo “pubblicazione della vendita”).

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui si trovano anche con riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. 380/2001 ed al D.M. 37/08 e fermo restando il disposto di cui all'art. 2922 c.c.. come meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa redatta dall'Architetto Rosalba Feltro Grassi del 18/07/2022 e consultabile sui siti internet di seguito indicati (vedi paragrafo "pubblicazione della vendita") e alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina anche della storia edilizio-urbanistica.

La vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura e non si farà quindi luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del lotto o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti. Conseguentemente, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sarà cura dell'aggiudicatario dotarsi di certificazione energetica dell'immobile (cd. A.P.E.).

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci il compendio pignorato è censito: *“al Foglio di mappa 41, Particella 109 sub.507 e 352 sub.503 graffata, Via di San Donato, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 135 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 813,42 Particella 365, Via di San Donato, piano T, categoria F/1, consistenza 61 mq.”*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. In particolare, il CTU ha evidenziato tra gli altri aspetti:

- che *“Lo stato attuale del bene risulta non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale depositata il 24/01/2011, per: l'apertura di finestra del bagno su parete tergale; lievi modifiche interne in difformità alla planimetria catastale depositata”*;

- che *“Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci il bene ricade in: NTA del Regolamento Urbanistico – Art. 91 Ambito V2.5: Aree di Crinale di Salvaguardia, “ove si prevede e consente interventi finalizzati a preservare e mantenere le trame storiche e le regole insediative del paesaggio agrario tradizionale”.*”

- che ***“SI SEGNA LA L'IRREPERIBILITA' DI ALCUNE PRATICHE EDILIZIE COME NEL SEGUITO INDICATE ED ELENcate NELLA ALLEGATA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI VINCI -RESPONSABILE UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA, PER CUI SONO DA RITENERE NECESSARIE ULTERIORI INDAGINI AL FINE DI COMPLETARE GLI ACCERTAMENTI SULLO STATO DI LEGITTIMITA' DEL BENE:***

* *Concessione Edilizia a Sanatoria n. 26/86, prat.ed. n.291/86, rilasciata il 25/05/2006 a XXX, per “aumento volumetrico a locali accessori per fabbricato rurale;*

* *DIA 86/00, prat.ed. n.86/00 prot.n. 12312 del 10/06/2000, presentata da XXX Comunicazione Genio Civile n. 848541 del 05/06/2000; comunicazione Fine Lavori 27/11/2001, per “rifacimento copertura di porzione di fabbricato con mantenimento dei due abbaini esistenti da cui prendono luce alcuni vani a piano primo”;*

* *DIA 69/06, prat. ed. n.69/06, prot.n. 10163 del 14/04/2006, presentata da XXX, per “intervento di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla trasformazione di un edificio originariamente costituito da n. 2 unità immobiliari di civile abitazione ed altrettante rurali”;*

* *Richiesta di Attestazione di Conformità a Sanatoria n.8/2010, prat.ed. n. 3/2010 del 11/03/2010, prot.n. 7402, ai sensi Art. 140 L.R. 03/01/2005 e s.m.i presentata da XXX, “per opere realizzate in difformità alla DIA 69/06 del 14/04/2006”;*

* *Approvazione a Sanatoria - Determinazione n. 154/2011 del 26/04/2011 – Settore 3 - Uso e Assetto del Territorio, di cui alla Richiesta di Attestazione di Conformità a Sanatoria n.8/2010 di più ampio fabbricato, rilasciata a XXX*

* *DIA prat.ed. n.60/2011, prot.n. 12021 del 23/04/2011(pratica irreperibile);*

* Variante prot.n. 5798 del 02/03/2012 (pratica irreperibile);

** Autorizzazione Prot.n. 36251 del 12/12/2011, pratica prot.n. 33383 del 12/11/2011, “per scarico di acque reflue domestiche fuori fognatura, pozzetto di ispezione prima di ricettore finale e fitodepurazione”;*

** Attestazione di Abitabilità, Prot.n. 15334 del 08/06/2012, pratica n. 19/2012.*

Allo stato attuale il bene risulta non conforme, per: l'apertura di finestra nel bagno (cm 60x60) su parete tergale; lievi modifiche interne in difformità al titolo autorizzativo, realizzate in cartongesso nella zona ingresso-disimpegno notte”

La citata dichiarazione del Comune di Vinci, in risposta alla richiesta di accesso agli atti effettuata dal CTU in data 18/05/2022, evidenzia la seguente situazione: *“con riferimento alla Richiesta di Accesso ai documenti Amministrativi e di cui in oggetto, si comunica che alla data attuale non è stato possibile reperire la Concessione Edilizia n° 102 del 16/06/1994 (Pratica Edilizia n° 85 del 1994) intestata ai signori XXX per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione in Via Campocollese, inoltre e sempre alla data attuale non è stata possibile effettuare la ricerca per nominativi e indirizzi delle pratiche edilizie presentate dal 01/01/2012 al 31/12/2016 a causa dell’inaccessibilità dei server provocata da attacco informatico al sito istituzionale del comune”*.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E SITUAIZONE CONDOMINIALE

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente si fa espresso rinvio alla suddetta relazione di stima redatta dal perito estimatore, si precisa in ogni caso che il CTU ha rilevato *“che non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.”*

CONDIZIONI ECONOMICHE

Lotto unico

1) prezzo base	Euro	280.000,00
----------------	------	------------

2) offerta minima	Euro 210.000,00
-------------------	-----------------

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 5.600,00

REGIME FISCALE

la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale;

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla

legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente all’asta ((ovvero entro il 23 aprile 2026)** personalmente o a mezzo di Avvocato (qualora l’offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell’offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile -nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata-, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte). In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 III comma c.p.c. la procura, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, conferita all’Avvocato dovrà essere depositata unitamente alla dichiarazione di nomina.

Le offerte dovranno essere formulate **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.

L’offerta, redatta secondo le indicazioni sotto riportate, dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi dovrà essere trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) entro il termine sopra indicato, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (all’indirizzo pec indicato all’interno del Manuale sopra richiamato). Il file contenente l’offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

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).

Si raccomanda, in ogni caso, di allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta.

L’offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l’immobile ovvero da un “presentatore”, cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall’offerente – che, ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l’offerta telematica; il “presentatore” può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. Qualora l’offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell’offerta, di un Avvocato o di un “presentatore” all’offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura notarile – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte

– rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. **Tra gli allegati all'offerta tramite presentatore deve altresì essere sempre presente copia per immagine della carta d'identità dell'offerente persona fisica e, in caso di offerente persona giuridica copia del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del presentatore stesso.**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (non saranno ritenute valide le offerte con cauzione prestata in misura inferiore);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- **sempre e comunque** copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto, o dei soggetti, offerenti, anche in ipotesi di c.d. presentatore d'offerta;
- in caso di **offerente persona fisica**: copia della carta d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 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;
- **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 alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate:**

“ES. IMM. 388/2021 TRIBUNALE FIRENZE” – IBAN: IT 57 E 0103 002800 000008811479 e dovrà recare come causale la **sola dizione “versamento cauzione”**, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare il bonifico della somma versata a titolo di cauzione almeno 5 giorni prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;

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. **Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

- **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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne**, 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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- **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 carta d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

- 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;

- **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 (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).

- 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.

- **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.

- **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 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;

- 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;

- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

La presentazione dell'offerta telematica implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dell'ordinanza di vendita e di quanto contenuto nella relazione peritale, nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 372 e del D.Lgs. n. 192/2005 e comunque della normativa vigente in materia, la dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, la volontà di assumersi tale incombenza. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione inviate dal Gestore almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non 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 delegato dichiarerà certamente **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 citate indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto); quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; 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 dichiarata inefficace.

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 fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione, come sopra precisato.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non 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), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall’ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

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

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

- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e debba procedersi ad 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

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le relative accessioni e pertinenze, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni come per legge, nonché con gli oneri e le servitù attive e passive di ogni genere.

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.

La restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione agli offerenti non risultati aggiudicatari, verrà effettuata dal professionista delegato a mezzo bonifico bancario obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui è pervenuta.

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. Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante sul conto corrente intestato alla procedura.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposte sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene oltre spese generali e accessori) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Le eventuali spese condominiali sono regolate dall'art. 63 disp. att. c.p.c.

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 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 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 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, esso è legittimato a versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

MODALITA' DI LIBERAZIONE DEL BENE

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso, sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) a cura della società Astalegale.net sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, nell'apposito spazio riservato sul sito internet del Tribunale di Firenze; a cura della società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.spazioaste.it e www.astegiudiziarie.it tutte

quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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 è l'IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Nel dettaglio dell'annuncio pubblicato su PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Massimo Ciano al numero telefonico 055.212723 e-mail massimociancio@studiobarcali.it

Firenze, 06 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Ciano