

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Avviso di vendita in modalità sincrona telematica
Procedura Esecutiva n. 474/2016 lotto n. 4 e 5
- Vendita senza incanto -

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze dott.ssa Agata Stanga, ex art. 591 bis c.p.c. in virtù di ordinanza di delega del 11.06.2022/2019; del 04.05.2021 e del 08.03.2023, integrate con ordinanza del 13.11.2025, nella Procedura esecutiva n. 474/2016, 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 dm 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 **21 maggio 2026** alle **ore 11:00 e ss. Lotto 4, ore 11,30 lotto 5 e ss** 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 DM 26 febbraio 2015 n. 32, dell'ordinanza di vendita, integrata con ordinanza del 13.11.2025 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.li 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 i seguenti lotti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto n° 4:

Unità immobiliare posta in Fucecchio via Pesciatina n° 151 che si sviluppa su due piani: piano terreno e primo, libero su quattro lati. Di modeste condizioni di manutenzione, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, cameretta e locale rimessa al piano terra, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno, bagno e ampio portico al primo piano. Il tutto circondato da resede



esclusivo su tre lati del fabbricato, mentre il quarto lato è di altra proprietà. Censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale mq 117, rendita €. 526,79. Il bene risulta in Catasto intestato agli esecutati. Il tutto meglio descritto in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nelle consulenze redatte dal CTU cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. Valore a base d'asta €. 62.220,00

Il lotto è posto in **vendita senza incanto** al prezzo base di € **62.220,00**;

ai sensi dell'art. 571c.p.c. l'**offerta minima** è conseguentemente determinata in € **46.665,00**;

l'offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Aumento minimo € 2.000,00 (non inferiore al 3% del prezzo base d'asta). La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale;

Situazione urbanistica e amministrativa: Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risultano dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Il CTU da atto nella sua relazione che previo accertamenti effettuati, ha verificato che i beni hanno assunto l'attuale consistenza a seguito delle seguenti pratiche edilizie: l'Unità immobiliare posta in via Pesciatina n° 151, censita al NCEU contraddistinta nel Foglio 7, particella 457. La consistenza dell'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di concessione edilizia rilasciata in data 18/02/1989 n° 270/87. Il CTU nella sua relazione precisa che dal rilievo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie depositate in Comune di Fucecchio sono state riscontrate delle difformità che richiedevano la presentazione della pratica edilizia in Comune e successiva presentazione della nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio. Le difformità riscontrate sono di seguito riportate: piano terreno trasformazione del locale rimessa in cucina. Per tale difformità, precisa il CTU, andrà presentata una pratica edilizia a sanatoria. Il costo per sanare gli abusi con deposito della Sanatoria Giurisprudenziale con una sanzione di €. 516,00, bolli €. 32,00 e diritti di segreteria per €. 320,00, presentazione di nuova planimetria all'Agenzia del Territorio oltre agli oneri per il professionista di €. 2.000,00, con un costo totale di €. 2.868,00. Costo stimato al momento della redazione della relazione.

Lotto n° 5:

Terreni posti nel comune di Fucecchio qualità: qualità seminativo arborato, classe 4, qualità seminativo, classe 3; qualità bosco ceduo, classe 2; qualità prato, classe 3; qualità bosco alto, classe 3. Contraddistinti al NCT: nel Foglio di mappa 7: particelle 162, 163, 167, 168, 193, 194, 196, 197, 198, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 295, 460; nel Foglio di mappa 29: particelle 149, 246 nel Foglio di mappa 31: particella 116. I terreni, in stato di abbandono, sono nel possesso degli esecutati. Il tutto meglio descritto in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nelle consulenze

redatte dal CTU cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.. Valore a base d'asta € 23.175,00.

Il lotto è posto in **vendita senza incanto** al prezzo base di € 23.175,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'**offerta minima** è conseguentemente determinata in € 18.540,00; l'offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto; **Aumento minimo € 1.000,00 (non inferiore al 3% del prezzo base d'asta).** La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Per i terreni il CTU da atto che in data 03/05/2018 è stato rilasciato, dal Dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Fucecchio, il Certificato di destinazione Urbanistica che individua in base al Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 23 del 15/04/2009, pubblicato sul B.U.R.T. n° 28 del 15/07/2015 e con la Variante al Regolamento Urbanistico con Delibera C.C. n° 4 del 07/02/2018 e pubblicata sul B.U.R.T. n° 28 del 21/02/2018. La destinazione urbanistica, indicata nel CDU allegato a cui si rinvia, è la seguente:

a) **Regolamento Urbanistico vigente**

Zona "E6"- Agricola della pianura settentrionale sulle particelle del foglio 7 ad eccezione di porzione delle particelle 209,215,216, 295 ricadente in zona residenziale "B8"-Edilizia minore **(esterna al limite degli insediamenti);**

Zona "E4"- Agricola collinare contigua alle aree boscate delle Cerbaie sulle particelle 2 del foglio 29 e del foglio 31.

Vincoli :

Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n° 3267 e R.D. 16/05/1926 n° 1126 sulle particelle del foglio 29;

Beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 sulle Particelle del foglio 7 con esclusione di porzione delle particelle 168,163, 198, 209, 460, 215, 216, 295, nonché presenza del vincolo su porzione della particella 246 foglio 29.

Rispetto stradale (Nuovo Codice della Strada-Strada locale) sulla particella 116 foglio 31 e su porzione delle particelle 149 e 246 del foglio 29.

Ambito di rispetto di cui alla D.C.R.T. 21/06/1994 n° 230 sulla particella 116 foglio 31 e su porzione delle particelle 149 e 246 del foglio 29.

b) **Piano Strutturale vigente:**

U.T.O.E. 11 Cerbaie sulle particelle del foglio 7; **U.T.O.E. 10** Torre-Massarella-Vedute sulle particelle del foglio 29 e 31.

Invarianti: Boschi sulle particelle del foglio 7 ad eccezione di porzione delle particelle 168, 194, 163, 198, 209, 460, 215, 216 e 295; Coni visivi di pregio sulla particella 149 foglio 29; Art. 11

PTCP Aree fragili del territorio aperto sulle particelle del foglio 29 e foglio 31; Art. 12 PTCP -Aree di protezione storico-ambientale su porzione della part. 246 del foglio 29; il reticolo idrografico su porzione delle particelle 193,221, 196, 218 foglio 7, su porzione della particella 149 del foglio 29 e su porzione della particella 116 foglio 31.

c) Piano strutturale Intercomunale adottato

UTOE F1 – Querce sulle P.le 162, 163, 196, 197, 198, 209, 210, 460 del Fig. 7;

UTOE F2 – Collinare boscato sulle P.le 167, 168, 193, 194, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 295, del Fig. 7; -

UTOE F3 – Collinare agricolo sulle P.le 149, 246 del Fig. 29 e sulla P.la 116 del Fig. 31;

Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 del DPR 380/2001 e/o 40, c. 2, della L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà – ricorrendone i presupposti – avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 5, del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, c. 6, della L. 47/1985.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili di cui sopra risultano liberi in possesso dell'esecutato/esecutati.

PENDENZE CONDOMINIALI:

Per gli immobili oggetto di vendita il CTU, riguardo le spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., da atto che non vi sono amministratori condominiali per i fabbricati di cui fanno parte i loro beni, quindi non vi sono, alla data di redazione della relazione di stima da parte del CTU, spese non pagate.

GRAVAMI - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Nella relazione, cui si rinvia integralmente, il CTU da atto che da verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio di Firenze e sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, che è completa per la ricostruzione storica dei passaggi di proprietà, precisa che sono presenti le seguenti formalità:

1) Iscrizione di ipoteca legale nn.18.366/3929 in data 04/10/2010, per euro 18.223,86, capitale euro 9.111,93 a favore di "xxxxxxxxxxxxx", con sede in Firenze, a carico dell'esecutato gravante sull'indivisa quota di 1/3 della particella 457; 2) Ipoteca giudiziale nn° 13563/2085 in data 19 settembre 2014, per euro 550.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per euro 520.090,53 a favore di "xxxxxxxxxxxxx,, a carico degli esecutati; 3) Ipoteca giudiziale nn° 15095/2365 in data 19 settembre 2014, per euro 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per euro 105.396,88 a favore di "xxxxxxxxxxxxx, con sede in Bologna, a carico degli esecutati (il CTU da atto che è stata cancellata con R.P. 2143-2018 del 6.8.18); 4) Trascrizione nn° 17845/12122 in data 19 ottobre

2016, portante verbale di pignoramento di immobile a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Siena, a carico degli esecutati.

REGIME FISCALE

Per tutti i lotti la vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica se non presente e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno presentare le proprie offerte d'acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero entro il 20 maggio 2026)**, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **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 di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta, inoltre, deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa

- tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 del saldo prezzo;
 - 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;
 - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
 - 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. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **Copia di un documento d'identità** in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e del coniuge dell'offerente qualora lo stesso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**
2. Se l'offerta viene presentata per conto di una **società**, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare, nella busta telematica, oltre al documento del presentatore, anche un certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oppure estratto autentico notarile della delibera, della procura o dell'atto che autorizza la sua partecipazione all'asta e che giustifica i suoi poteri. **La mancata allegazione di un valido documento d'identità e/o del certificato o dell'atto che giustifichi i poteri dell'offerente, renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

3. **Ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà recare come causale la sola dizione: **“Versamento cauzione”**, **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;
4. ricevuta di avvenuto pagamento telematico dell’imposta di bollo di € 16,00;
5. **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. “prima casa”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
6. se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia di un documento d’identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché dell’autorizzazione del giudice tutelare. **La mancata allegazione di un valido documento d’identità e/o dell’autorizzazione del giudice tutelare renderà l’offerta inefficace e/o inammissibile;**
7. se l’offerente è interdetto, o inabilitato, o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dell’autorizzazione del giudice tutelare e copia di un documento d’identità e del codice fiscale sia dell’offerente che del minorenne, o dell’interdetto, o dell’inabilitato o dell’amministrato di sostegno. **La mancata allegazione di un valido documento d’identità e/o dell’autorizzazione del giudice tutelare renderà l’offerta inefficace e/o inammissibile;**
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 copia anche per immagine della procura – nelle forme di 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;
9. se l’offerente non è cittadino italiano, se apolide residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità. Se invece trattasi di straniero non regolarmente soggiornante, lo stesso potrà partecipare all’asta solo qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l’Italia ed il suo Stato di appartenenza, allegando copia della documentazione

che comprovi l'esistenza di tali presupposti. **La mancata allegazione della documentazione in questione renderà l'offerta inefficace e/o inammissibile;**

10. 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).
11. 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.
12. 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..
13. **Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).**
14. L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..
15. 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
16. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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.** La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti. L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà

rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, 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.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente della Procedura Esecutiva R.G.E. 474/2016 - **C/corrente n. 82691 Banca MPS intestato Tribunale di Firenze - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 474/2016 R.G.E. IBAN: IT22T0103002800000008269116** Causale **“Versamento cauzione”**. Il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente **almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita**, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del numero del CRO - del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. **Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle buste, non risulti accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa.** In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti.**

PRESENTATORE

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 è riconosciuta la qualifica di “presentatore” esclusivamente in capo a: **a) offerente diretto; b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto**

ASTE GIUDIZIARIE®
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.

ESAME DELLE OFFERTE

ASTE GIUDIZIARIE®
All'udienza stabilita per la vendita (21 maggio 2026 alle ore 11:00 lotto 4, ore 11,30 lotto 5 e ss.) 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 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); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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 DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE®
All'udienza stabilita per la vendita il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura e alla delibera sulle stesse. In caso di unica valida offerta presentata per quel lotto, essa sarà senz'altro accolta se pari o superiore alla base d'asta. Se il prezzo è inferiore alla base d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) DM. 32/2015, sul prezzo offerto più alto ai sensi dell'art. 573 cpc (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); In presenza di più valide offerte presentate per quel lotto, il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità sincrona telematica ex art. 2 D.M. 32/2015, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salve eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato agli offerenti ammessi. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno **trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta**, senza che vi siano stati ulteriori rilanci. 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 verranno effettuate 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 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati**. 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 offline 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 (purché non inferiore 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 una nuova vendita.

- In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a: Lotto 3 € 1.600; Lotto 4 € 2.600; Lotto 5 € 1000. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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 (purché non inferiore all'offerta minima) ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, derivandone che 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 dall'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 in sede di stima degli immobili.

SPESE DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è soggetta a imposta di registro, alle imposte ipotecaria e catastale. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, oltre al saldo prezzo, anche una somma, a titolo di spese, derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali esattamente quantificate solo in esito al conteggio che verrà redatto da parte della Agenzia delle Entrate), ed altra somma pari al 50%, a titolo di compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), mediante bonifico sul conto corrente della procedura all'IBAN sopra indicato, nel termine perentorio, non prorogabile, di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

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 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di vendita. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte 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.;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.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) almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante

pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- quotidiano online "Firenze Today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net;

Se richiesto dal creditore precedente sarà effettuata pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte su: LA NAZIONE; - IL CORRIERE FIORENTINO; - LA REPUBBLICA (FIRENZE); - BUAG;

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.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.

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 e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.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 in Firenze Via Ricasoli, 32 tel. 3284697636 e-mail: avv.salvatore.iraci@gmail.com.

INFORMAZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita sincrona telematica, ai sensi del DM 32/2015". Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere**

compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio fatto salvo quanto previsto riguardo alla 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 nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nella relazione integrativa** e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 372 del DLgs n.192/05, la espressa dispensa, della procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza, nonché la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando l'interessato la volontà di voler assumere direttamente tale incombenza.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Firenze 01.03.2026

Avv. Salvatore Iraci Sareri