

Avvocato Laura Marini

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 52/2011

(cui sono riunite la n. 64/2012 e n. 385/2012)

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Laura Marini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 04.05.2015, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 52/2011 RGE (cui sono riunite la n. 64/2012 e la n. 385/2012), a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica unitamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **27 maggio 2026** si 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 MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 5 – ore 16,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 5: Piena proprietà di vasto ed eterogeneo appezzamento di terreno agricolo ad andamento collinare con sovrastanti fabbricati rurali e invaso artificiale per raccolta acqua meteorica, sito in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento, raggiungibile dalla Via Faentina. Il terreno per la maggior parte boschivo o a seminativo, non risulta in condizioni di produttività. I fabbricati sovrastanti i terreni agricoli consistono in una tettoia completamente abusiva, in una "burraia", poco più di un relitto rurale nonché in un casotto di legno da caccia quasi completamente demolito e anch'esso abusivo oltre una sorta di cisterna interrata.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 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 dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Avvocato Laura Marini

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Borgo San Lorenzo, Catasto Fabbricati, foglio 136 part. 136, cat. C/7, cl. U, superficie catastale mq 197, rendita € 141,51, piano T (tettoia abusiva); foglio 136 part. 134, cat. C/2, cl. 1, superficie catastale mq 37, rendita € 87,38, piano T (casotto da caccia abusivo e parzialmente demolito); foglio 136 part. 137, cat. C/2, cl. 1, superficie catastale mq 8, rendita € 16,99, piano T (burraia); foglio 136 part. 139, sub. 1, area urbana, piano T; foglio 136 part. 139, sub. 2, cat. C/2, cl. 1, superficie catastale mq 30, rendita € 53,40, piano S1 (cisterna). Catasto Terreni, foglio 129 part. 58, cast. frutto, cl. 2, mq 7.130, rendita dominicale € 9,21, rendita agraria € 3,31; foglio 129 part. 65, cast. frutto, cl. 2, mq 7.060, rendita dominicale € 9,12, rendita agraria € 3,28; foglio 129 part. 66, bosco ceduo, cl. 1, mq 32.790, rendita dominicale € 50,80, rendita agraria € 10,16; foglio 136 part. 21, seminativo, cl. 5, mq 28.230, rendita dominicale € 21,87, rendita agraria € 29,16; foglio 136 part. 22, bosco alto, cl. 3, mq 8.790, rendita dominicale € 6,36, rendita agraria € 1,36; foglio 136 part. 24, pascolo arb., cl. 2, mq 3.190, rendita dominicale € 1,65, rendita agraria € 0,66; foglio 136 part. 25, pasc. cesp., cl. U, mq 1.600, rendita dominicale € 0,17, rendita agraria € 0,25; foglio 136 part. 26, pasc. cesp., cl. U, mq 3.580, rendita dominicale € 0,37, rendita agraria € 0,55; foglio 136 part. 27, bosco ceduo, cl. 1, mq 17.170, rendita dominicale € 26,60, rendita agraria € 5,32; foglio 136 part. 28, bosco ceduo, cl. 2, mq 21.040, rendita dominicale € 19,56, rendita agraria € 3,26; foglio 136 part. 37, semin. arbor., cl. 5, mq 22.730, rendita dominicale € 17,61, rendita agraria € 17,61; foglio 136 part. 40, prato, cl. 2, mq 1.020, rendita dominicale € 2,37, rendita agraria € 2,37; foglio 136 part. 41, cast. frutto, cl. 2, mq 4.380, rendita dominicale € 5,66, rendita agraria € 2,04; foglio 136 part. 45, pascolo, cl. 1, mq 76.840, rendita dominicale € 55,56, rendita agraria € 27,78; foglio 136 part. 46, bosco ceduo, cl. 3, mq 19.010, rendita dominicale € 10,80, rendita agraria € 2,95; foglio 136 part. 48, pascolo arb., cl. 2, mq 1.360, rendita dominicale € 0,70, rendita agraria € 0,28; foglio 136 part. 49, seminativo, cl. 5, mq 1.940, rendita dominicale € 1,50, rendita agraria € 2,00; foglio 136 part. 50, pascolo arb., cl. 1, mq 5.190, rendita dominicale € 4,02, rendita agraria € 1,88; foglio 136 part. 51, bosco ceduo, cl. 2, mq 66.020, rendita dominicale € 61,37, rendita agraria € 10,23; foglio 136 part. 57, seminativo, cl. 5, mq 31.980, rendita dominicale € 24,77, rendita agraria € 33,03; foglio 136 part. 58, pascolo, cl. 2, mq 10.720, rendita dominicale € 4,98, rendita agraria € 2,21; foglio 136 part. 83, seminativo, cl. 5, mq 18.250, rendita dominicale € 14,14, rendita agraria € 18,85; foglio 136 part. 84, bosco ceduo, cl. 1, mq 29.610, rendita dominicale € 45,88, rendita agraria € 9,18; foglio 136 part. 135, pasc. cespug., cl. U, mq 10.583, rendita dominicale €

Avvocato Laura Marini

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

1,09, rendita agraria € 1,64; foglio 136 part. 138, seminativo, cl. 4, mq 55.797, rendita dominicale € 100,86, rendita agraria € 100,86.

Si precisa che:

- la particella 23 del foglio di mappa 136, con Tipo mappale del 24.04.2013 n. 129611.1/2013 in atti dal 24.04.2013 (prot. FI0129611) è stata soppressa dando origine al Catasto Fabbricati alla particella 134 del foglio di mappa 136 ed al Catasto Terreni alla particella 135 del foglio di mappa 136;
- la particella 47 del foglio di mappa 136, con Tipo mappale del 24.04.2013 n. 129611.1/2013 in atti dal 24.04.2013 (prot. FI0129611) è stata soppressa dando origine al Catasto Fabbricati alle particelle 136 e 137 del foglio di mappa 136 ed al Catasto Terreni alla particella 138 del foglio di mappa 136;
- la particella 38 del foglio di mappa 136 con Tipo mappale del 24.04.2013 n. 129611.1/2013 in atti dal 24.04.2013 (prot. FI0129611) è stata portata al Catasto Fabbricati e fusa con la particella 39 del foglio di mappa 136, successivamente con Tipo mappale del 11.07.2013 n. 192752.1/2013 in atti dal 11.07.2013 (prot. FI0192752) è stata costituita la particella 139 (porzione della originaria particella 39 e corrispondente alla originaria particella 38 pignorata). Con costituzione del 23.7.2013 n. 1770.1/2013 in atti dal 23.07.2013 (prot. FI0200991) la particella 139 è stata rappresentata al Catasto Fabbricati e suddivisa nei subb. 1 e 2 dei quali il sub. 1, area urbana, rappresenta l'originaria particella 38 del foglio di mappa 136 del Catasto Terreni.

Per completezza si precisa che nella proiezione sotterranea della particella 139 sub. 1 è presente porzione di una cisterna, che trova rappresentazione nella particella 139 sub. 2.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 128.520,00

OFFERTA MINIMA Euro 96.390,00

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 3.900,00.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico del complesso immobiliare cui fanno parte le unità immobiliari di cui al sopracitato lotto risulta dalla perizia del CTU e successiva integrazione, cui si rinvia integralmente.

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

Come risulta da dette Consulenze, alla data dell'accesso del perito d'ufficio è emerso quanto segue:

Il compendio immobiliare in questione è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici:

- A.E. 24/2000 rilasciata in data 5.4.2000 per manutenzione straordinaria strade vicinali e allargamento mulattiera in pista forestale permanente;
- A.E. a sanatoria n. 01/010 rilasciata in data 9.3.2001 per sanatoria per realizzazione di invaso artificiale acqua meteorica su terreno agricolo;
- A.E. a sanatoria n.03/003 rilasciata in data 20.01.2003 per sanatoria per realizzazione di sbancamento e formazione di gradoni in terra;
- A.E. a sanatoria n. 03/004 rilasciata in data 20.01.2003 per sanatoria opere di sbancamento – realizzazione di un piazzale in terra;
- Comunicazione prot. 20401 del 16.10.2002 per installazione di manufatto precario (box cavalli) in località Montepulico – Falavento;
- il compendio immobiliare risulta oggetto di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla Del. G.M. n. 23 del 13.3.2003 e successiva stipula del relativo Atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata autenticata del 8.4.2003 Rep. 35462, trascritto a Firenze il 23.4.2003, R.G. 16005, R.P. 10376. A tale PMAA non è stato dato seguito ed in data 4.4.2013 è stata inoltrata richiesta di proroga decennale pervenuta al Comune in data 5.4.2013. Ma i lavori di cui alla richiesta di proroga non risultavano essere neanche iniziati.

Sul compendio immobiliare risultano i seguenti abusi edilizi:

- la part. 134 del F.M. 136 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo consiste in un manufatto di legno ancorato ad una platea di calcestruzzo dotato di impianto elettrico e idraulico, con servizio e scarichi, realizzato abusivamente e, a seguito di verbale del Corpo Forestale prot. n. 1225 del 28.10.2013, ha avuto inizio una pratica per illecito edilizio rubricata al Comune di Borgo S. L. al prot. 1225, Pos. 8.1.2001 del 28.10.2013;
- la tettoia di tubi innocenti e copertura con struttura a falde e manto di laterizio, rappresentata dalla part. 136 del F.M. 136, risulta realizzata in assenza di regolare permesso autorizzativo.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 04.11.2025 dal Comune di Borgo San Lorenzo quali “aree agricole art. 59 N.T.A. ed aree boscate art. 58 N.T.A.”, destinazione area 23TA – Territorio rurale (art. 48 N.T.A.) – zona omogenea “E”, con le specificazioni nello stesso meglio precisate.

*

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 –

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero entro il 26 maggio 2026 ore 23,59)** 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 è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l'offerta deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, ivi compreso lo stato civile, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del 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;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

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

Avvocato Laura Marini

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

presentatore;

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”, **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell’asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte;

4) 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;

5) se l’offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti d’identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l’offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata l’autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d’identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l’offerta e dell’eventuale presentatore;

7) se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l’offerta e dell’eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;

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) per l’ipotesi di cittadino straniero l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d’identità e codice fiscale del presentatore;

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

- 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.

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).

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 lotto e per tentativo di vendita. **Ai sensi dell'art. 26 d.m. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con indicazione dal soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare.**

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

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

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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, salvo espresso esonero ad opera dell'aggiudicatario, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 323503 – Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. intestato a Tribunale di Firenze

Esec. Imm. 52/2011

IBAN IT 77 E 08673 02802 000000323503

Causale **“versamento cauzione”**

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero entro il giorno 26 maggio 2026, ore 23,59. Si ricorda peraltro che, **prudenzialmente, il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**27 maggio 2026 alle ore 16,00**), 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

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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 anche se 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 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 proprietari 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

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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 ad € 3.900,00. 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 indicato nell'avviso di vendita 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.

Avvocato Laura Marini

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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.

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

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Avvocato Laura Marini

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avvmarini.laura@gmail.com

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 sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.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.;
- b) 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;
- c) sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie", edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net 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.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato: IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055 – 473590 – email: avvmarini.laura@gmail.com.

Firenze, 02 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Marini