

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.529/20217 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.529/2017 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 **28 aprile 2026 alle ore 16:00 e seguenti per il Lotto 1 e alle ore 17:30 per il Lotto 2** 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 16:00 per il Lotto 1 e ore 17:30 per il Lotto 2**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1:

“* Nuda proprietà di appartamento sviluppatosi su due piani, terreno e seminterrato, a sinistra di chi da via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, Impruneta, loc. Pozzolatico, guarda la facciata del fabbricato. L'appartamento è composto al piano terreno, da un'ampia sala, cucina con zona pranzo, due ripostigli, tre camere, un bagno e un wc. All'appartamento, di circa 167,00 mq calpestabili, si accede attraverso la loggia (10,50 mq circa) antistante l'ingresso. [...] Antistante l'appartamento, al piano terra, si trova un giardinetto di circa 160mq. Vi è inoltre un giardino tergale, al piano seminterrato, di circa 315mq, di proprietà esclusiva, ma separato dal vano seminterrato adibito a soggiorno-cucina dal resede condominiale. Dal resede condominiale, attraversando il box condominiale è inoltre possibile

raggiungere due locali di proprietà esclusiva ad uso cantina di 35,00 mq e 3,20 mq circa.

(Bene A);

** Comproprietà pari ad un quarto su locale autorimessa condominiale con contiguo locale lavanderia condominiale, corridoio a servizio delle cantine e dell'atrio scale che costituisce l'accesso dal piano campagna al piano terreno rialzato e tutto il vano scala che accede al piano seminterrato. Al locale autorimessa si accede attraverso la rampa condominiale che conduce poi sulla via Imprunetana per Pozzolatico, sia attraverso il vano scala condominiale. La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa 117,00 mq e della lavanderia condominiale è di circa 8,00 mq.”* **(Bene B)**

Lotto 2:

“ Piena proprietà su appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare, all'interno della via di Pozzolatico, della superficie di Ha1.00.64. Il terreno confina su un lato con l'autostrada ed è attraversato dalla fognatura che raccoglie le acque della lottizzazione in via dei Ricci e dal cavo elettrico in uscita dalla cabina Enel. **(Bene C);***

** Piena proprietà su bene che, seppur identificato come “autorimessa al piano con giardinetto” si presenta come una baracca con tetto in lamiera e plastica, coperture laterali in cartongesso e porte in metallo e risulta adibita a deposito attrezzi agricoli. La baracca non è urbanisticamente conforme e deve essere demolita come da ingiunzione comunale. **(Bene D);***

** Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300. Il terreno risulta gravato da servitù di passo per accedere alla cabina Enel adiacente.”* **(Bene E)**

Stato di possesso

Stante quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo, “l'immobile risultava occupato dall'usufruttuaria, che vi ha la residenza.”

Per una più accurata descrizione dei beni pignorati e del loro stato interno ed esterno si rinvia in ogni caso alla relazione di stima redatta dall'Architetto Benedetta Pollastri 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 Benedetta Pollastri 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 viene effettuata 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.).

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

DATI CATASTALI

I beni immobili sopra sommariamente descritti sono così identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Impruneta (FI):

* Lotto 1 – Bene A: *"Fg 8 part. 231 sub 352 graffata alla part. 231 sub 353 graffata alla part. 231 sub 354, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 10,5 superficie catastale mq 218, totale escluse aree scoperte m. 193, rendita euro 813,42, via Imprunetana di Pozzolatice n. 170, piano S1-T;"*;

* Lotto 1 – Bene B: *fg.8 part.231 sub 305 categoria c/6, classe 6 consistenza 118 mq, superficie catastale mq 125, rendita euro 652,08, via Imprunetana per Pozzolatice n. 170, piano S;*

* Lotto 2 Bene C: *Catasto terreni fg. 8 part. 376 qualità uliveto, classe 2, totale superficie are 18 ca 54, reddito dominicale euro 6,22, reddito agrario euro 4,79; fg. 8 part. 85 qualità seminativo, classe 1, superficie are 38 ca 60, reddito dominicale 19,94, reddito agrario euro 9,97; fg. 8 part. 98 qualità seminativo, classe 1, superficie are 33 ca 65, reddito dominicale*

17,36, reddito agrario euro 8,69; fg. 8 part. 99 qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie are 02 ca 70, reddito dominicale 1,53, reddito agrario euro 1,12; fg. 8 part. 100 qualità seminativo, classe 1, superficie are 05 ca 60, reddito dominicale 2,89, reddito agrario euro 1,45; fg. 8 part. 278 qualità seminativo, classe 1, superficie are 00 ca 75, reddito dominicale 0,39, reddito agrario euro 0,19; fg. 8 part. 284 qualità uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 80, reddito dominicale 0,37, reddito agrario euro 0,31;

* Lotto 2 Bene D: "Fg. 8 part. 377, categoria c/6, classe 6, consistenza 37 mq, superficie catastale totale mq 42, rendita euro 204,47, via Impruneta per Pozzolatico, piano T;"

* Lotto 2 Bene E: "fg. 8 part. 286 qualità uliveto classe 1, totale superficie are 03 ca00 reddito dominicale euro 1,39, reddito agrario euro 1,16"

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 "La costruzione del fabbricato comprendente i beni in oggetto è avvenuta in ordine alla Licenza Edilizia n.1239 rilasciata dal Sindaco di Impruneta in data 18.9.1969, variante in corso d'opera n.1239/1539 del 16.9.1970 in seguito alla quale viene autorizzata l'Abitabilità dell'edificio in dta 12 maggio 1972.";

- che "Gli immobili visionati durante il sopralluogo risultano urbanisticamente conformi con le pratiche edilizie visionate presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Impruneta.";

- che, relativamente al bene A "dovrà essere aggiornata, a cura dell'acquirente, la planimetria catastale per la cui pratica, tra oneri tecnici e diritti catastali, si stima un costo di Euro 500,00";

- che "l'autorimessa tuttora presente non è urbanisticamente conforme e dovrà essere demolita"

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

* Oneri reali, servitù, uso:

Il bene E "risulta inoltre gravato da servitù di passo a favore dell'Enel, per accedere alla cabina adiacente"

* Trascrizioni non suscettibili di cancellazione:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione dal Tribunale di Firenze (FI), del 28/10/2002 rep.n.15118/2002;

- domanda giudiziale di accertamento simulazione atti dal Tribunale di Firenze (FI) del

21.11.2002 rep. N. 43303/2002;

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione dal Tribunale di Firenze (FI) del 21.11.2002 rep. N. 43303/2002;

- domanda giudiziale di accertamento simulazione atti dal Tribunale di Firenze (FI), del 11/11/2004 rep. n. 42608/2004;

* Spese fisse di gestione e manutenzione:

Il CTU ha rilevato che:

- *“le spese fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa Euro 800,00 l'anno per gestione delle parti comuni (fognature, pulizie, spesa corrente condominiale, manutenzione strade e piazzale, ...);”*

- *“Non vi è un amministratore di condominio e i condomini si autogestiscono;”*

- *“I millesimi dell'appartamento sono 301/1000;”*

- *“sono state decise spese straordinarie (per il rifacimento della viabilità condominiale, verifica della staticità strade e piazzale, rifacimento impianto elettrico parti condominiali) stimate in Euro 65.000,00 da ripartire in base ai millesimi condominiali”.*

Per approfondimenti comunque, si rimanda, laddove non in contrasto con quanto di rilevato, alla summenzionata perizia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Lotto 1

1) prezzo base Euro 253.000,00

2) offerta minima Euro 189.750,00

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 5.100,00

Lotto 2

1) prezzo base Euro 21.000,00

2) offerta minima Euro 15.750,00

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 420,00

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 23 aprile**

2026 ore 16:00 per il Lotto 1 e il 23 aprile 2026 ore 17:30 per il Lotto 2 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. 529/2017 TRIBUNALE FIRENZE” – IBAN: IT28G0103002800000008809332 e dovrà recare come causale la **sola dizione “versamento cauzione”**, senza altre indicazioni; il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato fino a 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 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 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 5 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 (laddove ciò sia giuridicamente possibile) **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.publiconline.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.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.

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.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astegiudiziarie.it, 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, 09 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Ciano