

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 680/2012

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Ilaria Biagiotti, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24.03.2021 nella procedura esecutiva n. 680/2012 RGE, cui è riunita la procedura esecutiva n. 607/2016 R.G.E., così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, 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 **13 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 UNICO – ore 14,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un complesso immobiliare posto nel Comune di Gambassi Terme, località Badia a Cerreto, Via Mazzini, costituito da n. 7 unità immobiliari, dal terreno a comune che le circonda oltre a terreno agricolo sul retro e più precisamente:

A) un edificio di antica costruzione costituito da: a) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo, con accesso dal n. 14 di Via Mazzini e composta a piano terra da ingresso e vano scale che prosegue per una rampa fino ad un pianerottolo dal quale tramite scala retrattile si accede ad un sottotetto, al piano primo da ingresso, cinque vani, cucina, ripostiglio e bagno; b) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n. 12 di Via Mazzini e composta da due ampi vani oltre a piccolo w.c.; c) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dal n. 16 di Via Mazzini e composta da tre ampi vani comunicanti;

B) un edificio di antica costruzione costituito da: d) unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra e primo con accesso dalla corte a comune, s.n.c. e composta a piano terra da un vano e da un bagno, al piano primo da ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno; e) unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra con accesso dalla

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

- corte a comune, collegata con una porta interna all'unità immobiliare per civile abitazione e costituita da un ampio vano; f) unità immobiliare adibita a magazzini posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e costituita da due piccoli locali separati; g) unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra con accesso dalla corte a comune e da una apertura carrabile sulla Via Mazzini (non utilizzata), circondata da ampio resede e costituita da una casetta in legno del tipo commerciale prefabbricata;
- h) porzione di terreno agricolo posto sul retro dei fabbricati con accesso dall'unità immobiliare ad uso deposito e da ulteriore porzione di terreno;
- i) porzione di terreno agricolo con accesso dalla corte a comune dei fabbricati;
- l) porzione di terreno agricolo con accesso dal suddetto terreno;
- m) porzione di terreno agricolo con accesso da quella porzione di terreno di cui alla lettera i)

La vendita dei beni sopraindicati 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 trovano 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 loro parte nelle consulenze estimative in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi libera in quanto occupato dagli esecutati.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Gambassi Terme (FI), CF foglio 30 part. 148 sub 2 cat. A/3 classe 4 consistenza vani 7 superficie catastale 208 mq rendita € 632,66 (quanto all'unità immobiliare per civile abitazione di cui alla lettera a); foglio 30 part. 148 sub 4 cat. C/3 classe 4 consistenza 52 mq, superficie catastale 66 mq rendita catastale € 212,16 (quanto al magazzino di cui alla lettera b); foglio 30 part. 148 sub. 3 cat. C/2 classe 5 consistenza 70 mq superficie catastale 87 mq rendita € 169,91 (quanto al magazzino i cui alla lettera c); foglio 30 part. 148 sub. 504 cat. A/2 classe 3 consistenza vani 4 superficie catastale 94 mq rendita catastale € 309,87 (quanto all'unità immobiliare per civile abitazione di cui alla lettera d); foglio 30 part. 148 sub. 502 cat. C/2 classe 4 consistenza 40 mq superficie catastale 50 mq rendita catastale € 80,57 (quanto al magazzino di cui alla lettera e); foglio 30 part. 148 sub. 503 cat. C/2 classe 3 consistenza 25 mq superficie catastale 34 mq rendita catastale € 41,32 (quanto al magazzino di cui alla lettera f); foglio 30 part. 149 cat. C/2 classe 3 consistenza 16 mq rendita catastale € 26,44 (quanto all'unità immobiliare ad uso deposito di cui alla

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

lettera g); CT foglio 30 part. 613 qualità seminativo arborato classe 1 superficie 25 mq reddito dominicale € 0,17 reddito agrario € 0,10 (quanto al terreno di cui alla lettera h); foglio 30 part. 623 qualità seminativo arborato classe 1 superficie 1372 mq reddito dominicale € 9,57 reddito agrario € 5,31 (quanto al terreno di cui alla lettera i); foglio 30 part. 626 qualità seminativo arborato classe 1 superficie 53 mq reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 0,21 (quanto al terreno di cui alla lettera l); foglio 30 part. 155 qualità bosco misto classe 1 superficie 250 mq reddito dominicale € 0,26 reddito agrario € 0,08 (quanto al terreno di cui alla lettera m).

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni il B.C.N.C., quale resede pertinenziale, rappresentato nel foglio di mappa 30 part. 148 sub. 500 a servizio dei subalterni 2, 3, 4, 502, 503 e 504 della medesima particella di detto foglio.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. I beni risultano edificati in data antecedente al 01.09.1967.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari di cui alle lettere a), b) e c) risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e i beni che lo costituiscono urbanisticamente e catastalmente conformi.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari di cui alle lettere d), e) e f) risulta essere stato trasformato da annesso rurale a civile abitazione e magazzini in forza di Concessione Edilizia 67/99 rilasciata dal Comune di Gambassi Terme in data 18.09.1999 e successiva Variante in c.o. Autorizzazione Edilizia n. 22/2003 rilasciata dal Comune di Gambassi Terme il 27.05.2003. Risulta depositato Certificato di Abitabilità in data 22.09.2003. Successivamente risulta Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. 6875 del 07.07.2006 (Pratica Edilizia n. 159 del 2006) per la realizzazione di un tettino a sbalzo sulla facciata laterale del fabbricato.

Per rilevate modifiche interne è stato necessario aggiornare la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare per civile abitazione indicata alla lettera d) e al magazzino indicato alla lettera e). Tali modifiche consistono nella realizzazione di un bagno al piano terra nell'unità immobiliare per civile abitazione e di una porta di comunicazione a piano terra fra la civile abitazione e il magazzino.

Relativamente alla casetta prefabbricata in legno, adibita ad uso deposito, risulta legittimata dalla Autorizzazione Edilizia n. 22 rilasciata dal Comune di Gambassi Terme in data 23.05.2002 per "Sostituzione di un manufatto in lamiera con uno in legno" e successiva Variante in c.o. Autorizzazione Edilizia n. 61 rilasciata dal Comune di Gambassi Terme in data 12.12.2003 e risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

Tutti i beni immobili ricadono, in base al PRG vigente al momento della redazione della perizia, in zona B0 di completamento e sono soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99. I terreni sono inseriti in zona BP produttiva di completamento.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 23.10.2025 dal Comune di Gambassi Terme quali “Vegetazione ripariale dei corsi d'acqua, Area interna al perimetro del centro abitato”, quanto alla part. 155; “S.3 Tessuto insediativo storico (antecedente al 1939) – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze; Perimetro centro abitato; V.ri – Vegetazione ripariale dei corsi d'acqua”, quanto alla part. 613; “S.3 Tessuto insediativo storico (antecedente al 1939) – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze; Perimetro centro abitato; A.agr – Aree agricole di prossimità urbana”, quanto alla part. 623; “S.3 Tessuto insediativo storico (antecedente al 1939) – Complesso edilizio di origine rurale e relative pertinenze; Perimetro centro abitato”, quanto alla part. 626. A seguito dell'adozione del “Piano strutturale intercomunale dei Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione – adozione ai sensi degli articoli 18, 19, 20 e 23 della Legge Regione Toscana del 10.11.2014 n. 65”, vigono le norme di salvaguardia di cui all'art. 103 della medesima L.R. n. 65/2014.

Si segnala che a favore delle unità immobiliari distinte nel Foglio di mappa 30 part. 148 subb. 2, 3 e 4 ed a carico del terreno catastalmente rappresentato al C.T. nel Foglio di mappa 30 part. 624 e 625 – di altra proprietà – si è costituita, per destinazione del padre di famiglia, servitù di scolo delle acque piovane provenienti dai fabbricati e dai relativi resedi, nella cunetta di scolo esistente che attraverso i suddetti terreni raggiunge il fiume Elsa. La proprietaria del fondo servente è stata espressamente autorizzata a variare, a tutta sua completa cura e spese e senza necessità di autorizzazione e/o consenso da parte della proprietà del fondo dominante, sia il tracciato che il posizionamento che l'impianto di scolo, purchè non venga pregiudicata la funzionalità attualmente esistente.

Per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. c.c. saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 489.310,00

OFFERTA MINIMA Euro 366.982,50

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 9.800,00

REGIME FISCALE

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

La vendita di tutte le unità immobiliari è soggetta ad imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero entro il 12.05.2026 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;

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

- 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 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 notarile – 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;

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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:

- 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 o a mezzo di avvocato 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 del suddetto articolo andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:**

- a) offerente diretto**
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato**
- c) avvocato per persona da nominare.**

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato munito di procura speciale 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 della offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina - rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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 entro e non oltre il termine per il 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.

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. 208744 – ChiantiBanca Credito Cooperativo SC intestato a Tribunale di Firenze

Proc. Esec. 680/2012

IBAN IT 55 Q 08673 38050 000000208744

Causale "**versamento cauzione**"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 12.05.2026. 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.

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.

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita **13.05.2026 alle ore 14,00** 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 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 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).

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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 ad € 9.800,00. 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

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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.

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

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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.

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) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica 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;
- b) 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.;
- c) 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.

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.

Avvocato Ilaria Biagiotti

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

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.astemobili.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: avv.ilariabiagiotti@gmail.com.

Firenze, 13 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Biagiotti