

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Procedure esecutive riunite n.818/14 +451/16 RGE

(asta telematica) NON sottoposta al rito Cartabia

**

Il sottoscritto Avv. Mauro Pinarelli, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 18.07.2026 nelle procedure esecutive riunite n.818/14 +451/16 RGE, 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 32/2015 e che allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica, avvisa che **il giorno 20.01.2027 alle ore 15:30 (Lotto 2), ore 15:45 (Lotto 3), ore 16:00 (Lotto 4), ore 16:15 (Lotto 5), ore 16:30 (Lotto 6)** 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 seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 2: Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata a Reggello (FI), località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato *****. L'unità, posta al primo ed ultimo piano, è composta da un locale giorno (ingresso, cucina, pranzo e soggiorno), oltre camera, disimpegno e servizio igienico. In totale si sviluppa per una superficie calpestabile di 40,61 mq, oltre alla scala esterna di accesso.

LOTTO 3: Unità immobiliare illegittimamente utilizzata come civile abitazione, ad oggi destinata a deposito, ubicata a Reggello (FI), località Caselli La Torre, all'interno del complesso immobiliare denominato *****. L'unità, posta al piano seminterrato, è composta da un locale giorno (ingresso, cucina, pranzo e soggiorno), oltre camera e servizio igienico. In totale si sviluppa per una superficie calpestabile di 31,92 mq.

LOTTO 4: Appezamento di terreno boschivo, ubicato a Reggello (FI), in località I Piani, lungo la strada provinciale 85 di Vallombrosa, posto tra le frazioni di Pietrapiana e Saltino, che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza complessiva di 133.500 mq. La porzione di 35.000 mq, riconducibile alle particelle 95 e 96, è oggetto del Piano attuativo comparto F4-4 campeggio di montagna I Piani, mentre la porzione di 96.500 mq, riconducibile alla quasi totalità delle particelle 97 e 98 è compresa nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

LOTTO 5: Appezamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a monte rispetto al complesso immobiliare denominato ***** *** ***** , rispetto al quale è separato dall'omonima strada vicinale, individuato al CT al foglio di mappa 61, particelle 138, 139, 140, 141, 177, 199, 200 e 201. A quanto riferito dal Geom. ***** dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune,

nell'elaborato ad uso interno dell'ufficio la viabilità in questione è denominata strada Caselli-Pontifogno e serviva a collegare i centri abitati alla Chiesa di Pontifogno. Attualmente è classificata come strada comunale. Pertanto non si tratta di una strada vicinale, bensì di una strada comunale.

LOTTO 6: Appezamento di terreno per gran parte ad uliveto, ubicato a Reggello (FI), in località Caselli La Torre, a valle rispetto al complesso immobiliare della Fattoria, che secondo le risultanze catastali si sviluppa per una consistenza complessiva di 40.925 mq. Tutto l'appezzamento è compreso nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ad oggi ancora in corso di completamento.

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 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Sozzi, in datata 21.04.2020, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione. 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. Per quanto riferito nella relazione di stima, non risulta costituito un condominio; resta fermo quanto previsto dalla legge per eventuali oneri comuni o obbligazioni propter rem risultanti dagli atti della procedura.

STATO DI POSSESSO: Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente LIBERI, in quanto o occupati dall'esecutato, o oggetto di contratti di locazione dichiarati non opponibili a causa del canone ritenuto "vile".

DATI CATASTALI: I beni risultano rappresentati catastalmente al Comune di Reggello come segue:

LOTTO 2: Catasto Fabbricati, foglio di mappa 72, part. 48, sub. 6, cat. A2, classe 4, cons. 3 vani, sup. cat. escl. aree esterne 46 mq, rend. € 247,90.

LOTTO 3: Catasto Fabbricati, foglio di mappa 72, part. 52, sub. 7, cat. A3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. cat. escl. aree esterne 49 mq, rend. € 108,46.

LOTTO 4: Catasto Terreni, foglio di mappa 51: • part. 95, qualità bosco misto, cl 3, sup. 256 mq, rd € 0,05, ra € 0,04; • part. 96, qualità bosco misto, cl 3, sup. 34.744 mq, rd € 7,18, ra € 5,38; • part. 97, qualità bosco misto, cl 3, sup. 98.252 mq, rd € 20,30, ra € 15,22; • part. 98, qualità bosco misto, cl 3, sup. 248 mq, rd € 0,05, ra € 0,04.

LOTTO 5: Catasto Terreni, foglio di mappa 61: • part. 138, qualità uliveto, cl 4, sup. 4.050 mq, rd € 3,97, ra € 10,46; • part. 139, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.010 mq, rd € 2,95, ra € 7,77; • part. 140, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.670 mq, rd € 3,60, ra € 9,48; • part. 141, qualità uliveto, cl 4, sup. 7.307 mq, rd € 7,17, ra € 18,87; • part. 177, qualità uliveto, cl 4, sup. 34.720 mq, rd € 34,07, ra € 89,66; • part. 199, qualità uliveto, cl 4, sup. 1.779 mq, rd € 1,75, ra € 4,59; • part. 200, qualità uliveto, cl 4, sup. 3.494 mq, rd € 3,43, ra € 9,02; • part. 201, qualità uliveto, cl 4, sup. 6.130 mq, rd € 6,02, ra € 15,83.

LOTTO 6: Catasto Terreni, foglio di mappa 72: • part. 1519, qualità uliveto, cl 3, sup. 50 mq, rd € 0,09, ra € 0,17; • part. 1527, qualità uliveto, cl 3, sup. 40.875 mq, rd € 73,89, ra € 137,22.

ESTREMI URBANISTICI:

LOTTO 2: L'area di sedime su cui insiste il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare risulta così inquadrata: • Zone omogenee E extraurbane (art. 31, disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane). • Sottozona E4 – Agricola produttiva pedemontana (art. 35). • Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (art. 53). • Aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica (art. 41). • Edificio classificato: ° 579 (n. della scheda di rilievo del patrimonio edilizio); ° D, elenco degli edifici di valore architettonico e ambientale nullo; ° RU1, interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica.

LOTTO 3: L'area di sedime su cui insiste il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare risulta così inquadrata: L'unità immobiliare fa parte di un edificio urbanisticamente inquadrato come di seguito esposto (vedi regolamento urbanistico e successive varianti in vigore). • Zone omogenee E extraurbane (art. 31, disposizioni comuni a tutte le zone e sottozone extraurbane). • Sottozona E4 – Agricola produttiva pedemontana (art. 35). • Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (art. 53). • Aree di protezione paesistica, storico/ambientale e archeologica (art. 41). • Edificio classificato: ° 581 (n. della scheda di rilievo del patrimonio edilizio); ° C, elenco degli edifici di modesto valore architettonico e ambientale; ° R2, interventi consentiti fino alla ristrutturazione edilizia.

LOTTO 4: In relazione a quanto indicato nel CDU, le particelle comprese nel Lotto ricadono: Part. 95 e 96: • Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA) - Attrezzature e servizi: campeggio - Comparti di intervento unitario: F4-4 - Comparto con prevalente destinazione turistico-ricettiva (art. 47bis NTA). • Zone urbanistiche: Sottozona F4 - complessi turistico-ricettivi di progetto (art. 47bis NTA). • Zona omogenea "F" (art. 44 NTA). Inoltre la part. 96 ricade anche in: • Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA). • Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (art. 32 NTA). Partt. 97 e 98 • Sottozona: aree boscate (art. 42 NTA). • Zone extraurbane: Sottozona E1: area montana (art. 32 NTA). • Zona omogenea "E" extraurbana (art. 31 NTA).

LOTTO 5: In relazione a quanto indicato nel CDU, le particelle comprese nel Lotto ricadono: _ Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA). _ Zone extraurbane: Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA). _ Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 TA). Inoltre le particelle 138 e 139 ricadono anche in: _ Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (Art. 53NTA).

LOTTO 6: In relazione a quanto indicato nel CDU, le particelle comprese nel Lotto ricadono: • Sottozona: aree di protezione paesaggistica, storico ambientale ed archeologica (Art. 41 NTA). • Zone extraurbane:

Sottozona E4: agricola produttiva pedemontana (Art. 35 NTA). • Zona omogenea "E" extraurbana (Art. 31 NTA). • Aree speciali di pertinenza di edifici di particolare valore storico architettonico e culturale (Art. 53 NTA).

Si specifica che per i Lotti 2-3-5 esistono problematiche relative all'allaccio alla Publiacqua indicate dell'integrazione alla CTU alla quale si rimanda, anche per i costi ipotizzati per la realizzazione delle opere necessarie.

Si segnala inoltre, a carico dei Lotti 5-6, la presenza di una convenzione sottoscritta dall'esecutato con l'Unione dei Comuni del Valdarno e Valdisieve per l'uso gratuito di laghetti antincendio (vedi allegato).

Per lo stato edilizio-urbanistico degli immobili e la destinazione urbanistica dei terreni e gli eventuali ulteriori vincoli si rimanda alla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Ad ogni buon conto, in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

CONDIZIONI ECONOMICHE:

LOTTO 2: Prezzo base d'asta fissato in Euro 30.000,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) Euro 22.500,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 900,00

LOTTO 3: Prezzo base d'asta fissato in Euro 8.000,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) Euro 6.000,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 240,00

LOTTO 4: Prezzo base d'asta fissato in Euro 23.000,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) Euro 17.250,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 690,00

LOTTO 5: Prezzo base d'asta fissato in Euro 120.000,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) Euro 90.000,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 3.600,00

LOTTO 6: Prezzo base d'asta fissato in Euro 64.000,00

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) Euro 48.000,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 1.920,00

REGIME FISCALE: La vendita è soggetta a imposta di registro, nella misura applicabile in concreto dall'Agenzia delle Entrate, anche in relazione alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

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 personalmente o a mezzo di Avvocato -- 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, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015. A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 effettuata con l'intervento dell'Avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c.. Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale). 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, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) 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 referente della procedura (cioè del delegato alla vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile); 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 (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o simile, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN); 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) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo. Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante. 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 persona fisica e 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 di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore; 3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore; 4) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Trattandosi di due procedure riunite, la n.451/2016 e la n.818/2014, la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente intestato a

“TRIBUNALE DI FIRENZE RGE 451/2016”, utilizzando il seguente

IBAN: IT95V0867302802000000421694

e dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, con specificazione del lotto per il quale si partecipa, senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. 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; 5) 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 documenti di identità in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore; 6) 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 documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed 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 e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore; 8) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità 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; 9) 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; 10) 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 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario; 11) 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. 12) 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, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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, 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). 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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna.

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. 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); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; 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. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Se la cauzione non risulta accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura dell'offerta, l'offerta è inefficace, salvo diversa risultanza documentale e operativa del sistema bancario verificata dal professionista delegato secondo l'ordinanza di vendita. Nessuna responsabilità grava sugli organi della procedura per la mancata visibilità di bonifici effettuati oltre l'orario utile per la lavorazione della banca ricevente. 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. Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa". 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. 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 offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione. - in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., 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, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo 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; se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. 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. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

DISCIPLINA DELLA VENDITA Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile. Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione. 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 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli

articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI: Della vendita viene data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche - PVP" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c. Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c. l'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima ed agli allegati ed all'avviso di vendita, verrà pubblicata: - sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it , www.astalegale.net , www.portaleaste.com , www.publicomonline.it , incluso inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di www.astalegale.net Spa; - su www.astegiudiziarie.it incluso inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it . Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. la società www.astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da www.astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale. Inoltre la società Giudiziarie Inlinea Spa provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale. E' facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore qui individuato per la Pubblicità www.astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani: LA NAZIONE - IL CORRIERE FIORENTINO - La REPUBBLICA (FIRENZE) - BUAG Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione una sola volta per, al massimo, due quotidiani.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono saranno eseguiti a cura del professionista delegato:

- dalla Società www.astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1 Carate Brianza (MB) (tel. 0362-90761) - indirizzo di posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net, che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto, tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net oppure tramite

l'invio di apposito modulo di richiesta , reperibile nella sezione “Servizi ai Professionisti-Pubblica un annuncio all’indirizzo di posta elettronica procedure.firenze@astalegale.net;

-dalla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, Scali D'Azeglio 2/6, Livorno (LI) (tel. 0586-20141 indirizzo di posta elettronica info@astegiudiziarie.it) tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure, in alternativa, mediante compilazione del "modulo richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito ed invio dello stesso, insieme alla documentazione da pubblicare, all'indirizzo email pubblicazione@astegiudiziarie.it.

Il professionista effettuerà, tramite l’iter sopra indicato, 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 di 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.

VISITE PRESSO L’IMMOBILE: Le richieste di visita dell’immobile possono essere formulate unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall’inoltro del documento d’identità in corso di validità dell’interessato all’acquisto e di quanto altro il Custode Giudiziario ritenga necessario per assicurarne l’esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Il Custode Giudiziario è Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 055/2340830. Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 0552260515, mail: avvpinarelli@inwind.it

Firenze, 6 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mauro Pinarelli