

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa AGATA STANGA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 97/2024

AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA EX ART.591 BIS C.P.C

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

* * *

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Rodolfo Amato, professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 19/12/2024 nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 97/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **06 maggio 2026 alle ore 16:30** 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 senza incanto con modalità telematica sincrona** dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILILOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di complesso immobiliare condominiale di recente costruzione situato nel Comune di Rignano sull'Arno (FI) loc. Troghi via Vecchia Aretina n. 89 (ex. 19) e più precisamente:

- 1) appartamento per civile abitazione** posto al piano primo, oltre piano soffitta, con ingresso dal vialetto e scale esterne a comune ed è costituito al piano primo da ingresso, camera con annesso terrazzo, ulteriore disimpegno, wc ed altra camera, dalle scale interne si accede al piano superiore dove si trova la zona soggiorno con annessa zona cottura e wc.
- 2) autorimessa** al piano seminterrato avente una superficie calpestabile di circa mq. 16.50 dotata di finestra alta.

Dati catastali

I beni sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Rignano Sull'Arno (FI) come segue:

- 1) appartamento:** foglio di mappa 29, particella 519, Sub. 503, Cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4, piano S1-1-2, della superficie catastale totale di mq. 80,00, Rendita Euro 330,53.
- 2) autorimessa:** foglio di mappa 29 particella 519 sub. 45, categoria C/6 classe 4 Piano seminterrato, consistenza mq 17,00, Rendita Euro 82,53.

I beni sopraindicati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita forzata, non trovano applicazione le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modifiche ed al D.M. n. 37/08, e pertanto la stessa non 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.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di Legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili sono meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa e relativi allegati in atti, redatta dal Geom. Andrea Andreoni (CTU) in data 16/06/2025 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

La perizia in atti potrà essere visionata sui seguenti siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.isveg.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 135.750,00=

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di 1/4) € 101.812,50=

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

Aumento in caso di gara: € 4.100,00=

GRAVAMI - CERTIFICAZIONI - OCCUPAZIONE -

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'abitazione risulta priva dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e dalla comunicazione del Custode Giudiziario l'immobile risulta occupato dal coniuge separato giudizialmente dall'esecutata e dalla figlia, in virtù del provvedimento di separazione giudiziale, di cui alla Sentenza di separazione con assegnazione della casa coniugale pubblicata in data anteriore all'atto di pignoramento ma non trascritta.

SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA - VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico-catastale degli immobili, le eventuali formalità a carico dell'acquirente e le servitù risultano dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Situazione edilizia – urbanistica e catastale

Lo strumento urbanistico vigente (Piano Operativo) classifica l'edificio in zona TRp " *Tessuti e complessi edilizi di recente trasformazione*", disciplinato dall'art. 60 delle N.T.A.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni, risulta di recente costruzione e proviene dalla " *Demolizione e ricostruzione di un edificio a carattere produttivo e realizzazione di un complesso immobiliare residenziale di n. 21 unità abitative da eseguirsi in zona di saturazione "B3" ubicata in località Le Poste*".

L'intervento è stato autorizzato con concessione edilizia n. 65 del 30 ottobre 2002, Pratica Edilizia nr. 304a/01, e, successivamente, variante in corso di opera Permesso di Costruire n. 31 del 25 luglio 2005 pratica n. 306/2004, e deposito finale dell'opera (variante finale di cui all'art. 142 L. R. 3 gennaio 2005 n. 1) avvenuto in data 1° agosto 2005 prot. 10537.

In data 6 ottobre 2005, al protocollo 13737, è stata comunicata l'ultimazione lavori ed in data 13 aprile 2006, al protocollo 5755, è stata presentata la certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. 1/05.

* * *

Come indicato nella consulenza estimativa l'immobile presenta evidenti difformità e, più precisamente, al piano sottotetto laddove al posto di un locale soffitta è organizzata la zona giorno con cucina e soggiorno ed un wc (quest'ultimo previsto dal titolo edilizio anche se non riportato nella planimetria catastale dove lo troviamo indicato come ripostiglio).

Oltre al cambio di funzione è stata accertata la chiusura del terrazzo tergale per mezzo di pareti in muratura, allungamento della copertura ed apposizione di infissi in legno oltre alla demolizione di una tramezzatura utile per realizzare il collegamento tra i vani.

L'ampliamento di superficie calpestabile, e quindi di volume, ricadendo l'edificio in zona vincolata sotto l'aspetto paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., non risulta sanabile rientrando nei casi previsti dall'art. 32 comma 3 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 e quindi in totale difformità dal titolo.

Per tale fattispecie non è possibile neanche valutare un eventuale ricorso alla così detta sanatoria ordinaria.

Non risulta neppure invocabile il recente art. 34 bis di cui al D. P. R. 380/01 in tema di tolleranza costruttive in quanto per superfici utili inferiori a 60,00 mq (Sup. utile unità mq 43,27) la tolleranza concessa è pari al 6%, ma nel nostro caso a fronte di una superficie calpestabile totale di circa mq. 72,00, di cui mq. 10,30 circa abusiva, abbiamo un discostamento pari a circa il 12,5%.

Infine, naturalmente, non ricorrono i presupposti di cui all'art. 197 L. R. 65/2014 che quantifica l'intervento abusivo eseguito in parziale difformità dal titolo.

Per quanto riguarda le altezze interna del piano soffitta vediamo che differiscono di 10 cm da quanto concesso (ml 1,90 contro 1,80 in gronda e ml 2,80 contro 2,70 al colmo).

Per tale differenza può essere invocato il medesimo art. 34 bis considerando che per un appartamento con superficie utile fino a 60 mq la tolleranza per interventi realizzati al 24 maggio 2024 è pari al 6% superiore a quanto in essere.

* * *

Per il cambio di funzione del sottotetto si segnala che il bagno risulta già previsto dal titolo e che erroneamente nelle planimetrie catastali viene indicato quale ripostiglio.

Considerando che la presenza di due bagni determinerà una variazione della rendita occorrerà, anche se non varia la tessitura dei muri, eseguire una nuova planimetria catastale con relativo docfa.

Per la zona soggiorno / cottura potranno, in ogni caso, essere invocate le norme per il recupero dei sottotetti previste dalla L. R. 8 Febbraio 2010 n. 5 in quanto ampiamente verificate sia in termini di dimensioni, altezza e rapporti illuminotecnici.

* * *

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 e dell'articolo 46, comma 5° del DPR 380/2001. purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

* * *

Oneri condominiali

L'immobile è parte di un condominio, le cui spese in estate risultano al 31/12/2025 pari a € 5.793,06=.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'esecuzioni, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Firenze, Viale dei Mille n. 59, fatto salvo quanto si dirà per la presentazione delle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti, che si svolgeranno con modalità telematiche.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate **entro le ore 23:59 del giorno 05 maggio 2026** esclusivamente in via telematica, come di seguito precisato.

Ai sensi dell'art.14 del D.M. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La presentazione dell'offerta 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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE PRESENTATA ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA

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, le offerte dovranno essere presentate **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA".

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale suddetto. L'inserimento dei dati avverrà con procedura guidata all'interno del portale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015).

ATTENZIONE: Il file contenente l'offerta così come generato dal portale **non** deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail del Portale della Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento Offerta" (v. passo 6 del manuale utente). Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione e senza che venga aperto, all'indirizzo PEC sopra indicato.

La busta virtuale predisposta dovrà contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line (secondo le indicazioni dell'art. 12 del D.M. 32/2015) e tutti i dati e gli allegati indicati qui di seguito.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

PRESENTATORE

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 soggetto che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente ed invia l'offerta telematica, e precisamente:

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

Si segnala che il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. 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 saranno dichiarate inefficaci e/o inammissibili.

CONTENUTO DELL'OFFERTA 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 sopraindicato personalmente o a mezzo di Avvocato.

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

L'offerta dovrà contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32 i seguenti dati:

- a) Soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile (cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile). **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente**, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.;
- b) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) Anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) Numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) Descrizione del bene;
- f) Indicazione del referente della procedura;
- g) Data e ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita e comunque non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ alla base d'asta indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- i) Termine per il pagamento del saldo prezzo, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta**. Ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti. Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto al regime della sospensione feriale dei termini processuali;
- j) Modalità di versamento del saldo prezzo e ogni ulteriore elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- k) Importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo per la base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- l) Data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) Codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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) Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALLEGATI DA PRESENTARE CON L'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

A) DOCUMENTI DI IDENTITÀ - PROCURE – AUTORIZZAZIONI

All'offerta dovranno **sempre** essere allegati in copia fotostatica un documento di identità in corso di validità e il codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti e del presentatore (se diverso dall'offerente). Si precisa che la patente non è un documento di identità.

In caso di offerta formulata da persona fisica dovranno essere allegati copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore

In caso di offerta formulata congiuntamente 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 della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Dovrà essere allegata anche copia di un documento di identità in corso di validità di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato procura.

In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di comunione dei beni l'offerta dovrà contenere i dati del coniuge e dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dello stesso. Se si intende escludere il bene dalla comunione legale, 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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore.

In caso di offerta presentata da persona coniugata in regime di separazione dei beni, l'offerta dovrà indicare i dati del coniuge.

In caso di offerta presentata da società, occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (non più di 20 giorni), 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.

In caso di offerta presentata dal genitore per conto del figlio minorenni, 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;

In caso di offerta presentata da 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;

In caso di offerta presentata da 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.

B) DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE

Dovranno essere presentate le seguenti dichiarazioni:

- Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni;
- Dichiarazione di ***"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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, e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"***;
- Eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la possibilità del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- Eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- Ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Le dichiarazioni dovranno essere inserite come allegati nell'apposita sezione *"offerta"* presente nel modulo web cui si accede attraverso il portale www.spazioaste.it.

C) CAUZIONE – VERSAMENTO

All'offerta dovrà **sempre** essere allegata copia della contabile **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 intrattenuto presso la BCC Chianti Banca - Credito Cooperativo e intestato a:

"ESEC. IMM. 97/2024" – IBAN: IT0300867302802000000922105 - Codice BIC: ICRAITRRIP0

Nella causale dovrà essere indicato esclusivamente ***"versamento cauzione"***, senza ulteriori riferimenti.

Si consiglia di effettuare il bonifico entro e non oltre il 29 aprile 2026, oltresia almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale

correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto al momento dell'apertura della busta.

Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e pertanto esclusa.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico a favore del medesimo conto corrente da cui sono pervenute le somme accreditate, i cui riferimenti dovranno essere chiaramente indicati nell'offerta.

Si 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 dal presente bando.

D) IMPOSTA DI BOLLO - VERSAMENTO

All'offerta dovrà **sempre** essere allegata **la 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 seguendo le istruzioni del manuale utente.

Si precisa che detto 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.

SOGGETTI CHE POSSONO ASSISTERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 32/2015, che prevede che alle operazioni di vendita possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" si precisa che, per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, saranno autorizzati 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.**

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); **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.**

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 06 maggio 2026 alle ore 16:30, si procederà in modalità telematica all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

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.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno comunicate per via telematica dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Si precisa che:

- qualora sia pervenuta un'unica **offerta** o in mancanza di offerenti in aumento, il bene sarà comunque aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale.
- qualora sia pervenuta un'**unica offerta** valida per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione solo qualora non vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita e non ci siano state richieste di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c (ex art. 572 c.p.c.).
- qualora vi siano **più offerte**, sia a prezzo base che a prezzo residuale, il Delegato inviterà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. TUTTI gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara si svolgerà con la modalità SINCRONA TELEMATICA, cui potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 4.100,00=.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

Ove in presenza di più offerte la gara ex art. 573 c.p.c. non abbia luogo per **assenza o mancanza di adesione da parte di tutti gli offerenti** e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- offerta con il miglior prezzo;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Ove siano 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alle coordinate sopra indicate.

Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto al regime della sospensione feriale dei termini processuali.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno 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 credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/83, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, paghi al creditore

fondario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo 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 120 giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 385/83, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura.

Le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 saranno comunicati a cura del professionista delegato.

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nei termini previsti, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

Qualora l'aggiudicatario, per il versamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

In tal caso il versamento del saldo prezzo entro il termine fissato sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico a favore del conto corrente intestato alla procedura alle coordinate sopra indicate. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che il saldo prezzo si considererà effettuato nei termini se, alla scadenza, le somme dovute risulteranno accreditate sul conto corrente intestato alla procedura.

* * *

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì **a 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, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA - SPESE

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il cui importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in esito la conteggio dell'Agenzia delle Entrate.

Ove previsto e in possesso dei requisiti di Legge **l'aggiudicatario potrà chiedere di usufruire delle c.d. "agevolazioni prima casa"** ai sensi dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art. 10, comma 2°, e della nota dell'articolo 1 della tariffa (come indicati dall'art. 16 del cid. 22 Maggio 1993 n. 155 convertito con modifiche dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993) del Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347. **La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.**

L'aggiudicatario definitivo, ove previsto e qualora non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali potrà chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile ad uso abitativo. **La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.**

Sarà a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene, oltre spese generali connesse e altri oneri di Legge. Le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni resteranno a carico della procedura.

CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE

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, www.isveg.it - email: info@isveg.it e tramite il sito Portale Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it> - email: prenota.fi@isveg.it

LIBERAZIONE DEL BENE

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.

REFERENTE DELLA VENDITA – INFORMAZIONI

Referente della vendita è il Delegato Dott. Rodolfo Amato al quale è possibile rivolgersi per avere maggiori informazioni (Tel. 055/484105 - 055/484109 - email rodolfoamato@commercialisti.fi.it).

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) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.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.;
- b) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.. per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.
- c) sui quotidiani: La Nazione e Il Corriere Fiorentino

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.

Firenze, 14 febbraio 2026

Il Professionista delegato

Dott. Rodolfo Amato