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.
Procedura esecutiva R.G.E. 186/25
ASTA IN MODALITA' TELEMATICA
Procedura soggetta al D. Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Federico Albini, nominato Professionista Delegato alla Vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con ordinanza del 26.1.2026 nella procedura esecutiva n. 186/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e che Astalegale.net S.p.A. e Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. risultano gestori della pubblicità telematica,

AVVISA E RENDE NOTO

che il giorno **28 gennaio 2027 alle ore 15:00** 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, dell'ordinanza di delega e del presente avviso, al terzo esperimento della VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA, dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato in Comune di Vinci (FI) Via di Strognano 9, 9/A-B, composto da due unità immobiliari:
- unità immobiliare ad uso laboratorio dislocata su due piani fuori terra con ingresso carrabile su lato est e pedonale su lato nord (civici 9 e 9/B). Al piano terreno, ampio ingresso, magazzino, due WC con antibagni, locale mensa, tre uffici, locale mostra e altro bagno; al primo piano, cui si accede tramite scala interna, unico locale e gruppo servizi con antibagno e due WC; i due piani collegati anche da montacarichi. Superfici: piano terreno, circa 450 mq; piano primo, circa 350 mq;
- appartamento per civile abitazione, con ingresso dal civico 9/A, posto al piano primo raggiungibile con due rampe di scale, soggiorno, corridoio, due camere, cucina, bagno e WC con antibagno. Terrazza sul lato nord accessibile tramite porte finestre dalle camere e dalla cucina. Superficie calpestabile circa 120 mq;
- le due unità sono collegate da una porta posta al piano primo del fabbricato ed hanno in comune un resede che confina con i lati nord e nord-est dell'edificio.

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 integramente riportati - nella consulenza redatta dall'Ing. Aleandro Pancani del 31.10.2025, cui si fa completo rinvio per la più completa descrizione. È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro quota delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come risulta dalla ordinanza di delega, gli immobili in vendita sono giuridicamente LIBERI. Con successiva relazione del 28.4.2026, il custode ISVEG di Firenze ha riferito di aver ripreso definitivamente la detenzione di entrambi gli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

- Laboratorio

Dati identificativi: Catasto Fabbricati del Comune di Vinci (FI), Foglio 38, Particella 256, Subalterno 1, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 690 mq, Rendita: Euro 3.991,18;

- Appartamento

Dati identificativi: Catasto Fabbricati del Comune di Vinci (FI), Foglio 38, Particella 256, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita: Euro 755,32;

- Resede a comune

Dati identificativi: Catasto Fabbricati del Comune di Vinci (FI), Foglio 38, Particella 256 Subalterno 3,

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla relazione peritale del Ing. Aleandro Pancani del 31.10.2025, cui si fa completo richiamo, risulta che, da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vinci in data 15.10.2025, gli immobili risultano interessati dai seguenti titoli abilitativi: concessione edilizia n. 19/90 del 09/02/1990; variante n. 19 del 19/02/1991; autorizzazione al completamento lavori n. 23 del 16/04/1993; concessione edilizia a sanatoria n. 22 del 02/03/1994; autorizzazione a modifiche al sistema smaltimento n. 93 del 14/07/1994; certificato di abitabilità n. 20 del 08/10/1994; autorizzazione edilizia n. 80 del 22/10/2001 per restauro e risanamento. Il sopranominato perito estimatore, sulla base delle suddette visure, delle planimetrie catastali, acquisite in data 17.7.2025 presso l'Agenzia del Territorio e di quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati in data 25.7.2025 e in data 8.10.2025, ha asseverato la conformità urbanistica dello stato attuale del compendio periziato, evidenziandosi comunque che le planimetrie catastali attualmente disponibili sono risalenti all'anno 1991 e quindi antecedenti ad alcuni interventi autorizzati per cui presentano lievi difformità con lo stato attuale. Per quanto riguarda gli impianti elettrici di entrambe le unità immobiliari, essi sono funzionanti ma non risultano conformi all'attuale normativa, così come gli impianti idro-termo-sanitari. Le certificazioni A.C.E. (Attestati di Certificazione energetica) ex art. 6 D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, sono presenti per entrambe le unità immobiliari ed attestano per ambedue l'appartenenza alla classe energetica "G". Tuttavia tali certificazioni sono scadute in data 13.3.2024.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o art. 40 comma 2 Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46 comma 5 del citato D.P.R. 380/2001 e di cui dell'art. 40 comma 6 della citata Legge 47/1985.

Come risulta dalla relazione peritale, l'immobile non fa parte di condominio costituito pertanto non vi sono oneri condominiali *ex* art. 63 disp. att. cod. civile.

Quanto ai vincoli e ai pesi e servitù, non risultano gravami e non risultano formalità che resteranno a carico degli immobili una volta aggiudicati.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Come da ordinanza di delega, e trattandosi del secondo esperimento di vendita, l'immobile viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE	**€ 267.300,00=**
OFFERTA MINIMA (- 25%)	**€ 200.475,00=**
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	
RILANCIO MINIMO (in caso di gara *ex* art. 573 c.p.c.)	**€ 6.000,00=**

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La vendita non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) in quanto la parte esecutata, nel termine assegnato, non ha esercitato l'opzione di cui all'art. 37 comma 1 lett. i), l), D. Lgs. 19.1.2026 n. 10 (già art. 10 comma 1 nn. 8 bis, 8 ter D.P.R 633/72).

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** (e cioè **entro il giorno 27 gennaio 2027 ore 23,59**), **esclusivamente** con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32, all'interno della piattaforma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.spazioaste.it, previa registrazione (v. infra "Sintesi delle modalità di partecipazione"), 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. D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32.
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 notarile (non vale la sottoscrizione dell'avvocato *ex* art. 83 c.p.c.) avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza della presentazione delle offerte, che, ai sensi dell'art. 26 D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32, 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 del dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta per persona da nominare *ex* art. 579 comma 3 c.c. effettuata con l'intervento dell'avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza della 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 (offerente o avvocato).

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.
L'offerta, come previsto dall'art. 12 D.M. Giustizia del 26.2.2015 n. 32, deve contenere:
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 professionista 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 pagamento del saldo prezzo (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 similare, 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 avendo cura di non inserire spazi o caratteri speciali);
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
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) 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 prezzo.**

Si precisa che sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartenere all'offerente o al presentatore (procuratore legale).

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente nonché dell'eventuale presentatore;

2) in caso di **offerente persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A., 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 copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore dl presentatore;

4) **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, da effettuarsi sul conto della procedura aperto presso

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze 3

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE**

Codice IBAN: **IT 24 C 08673 02802 000000 929496**

con causale: "versamento cauzione 186-25". 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 gli 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, ovvero eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del coacquisto *ex* art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l'offerta è formulata dal genitore per conto del figlio minore**, dovrà essere allegata copia di documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità del genitore e del figlio e copia di documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore nonché l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

7) **se l'offerta è formulata dal tutore per conto di un minore o di un interdetto, dal curatore per conto di un inabilitato o dall'amministratore di sostegno per conto del soggetto beneficiato**, dovrà essere allegata copia di documento di identità e del codice fiscale in corso di validità di tutti i suddetti soggetti, nonché copia del provvedimento di nomina alle suddette funzioni e dell'autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

8) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale documento d'identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini U.E. ed E.F.T.A., nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
- da cittadini stranieri *extra* U.E. ed *extra* E.F.T.A. regolarmente soggiornanti, loro familiari e da apolidi residenti in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno (da allegare all'offerta);
- da cittadini stranieri *extra* U.E. ed *extra* E.F.T.A. non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra la Repubblica Italiana e lo Stato di appartenenza.

9**) se l'offerta è formulata da più persone (offerta congiunta)**, 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 speciale – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che comprenda espressamente il conferimento del potere e della 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 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario ove esistente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo della stessa 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/_2_14.wp, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio di procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione – 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 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 d'identità (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).
Il professionista delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita dalla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice dell'esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, 2° comma c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato alla vendita procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.
Il professionista delegato alla vendita **dichiarerà inefficaci ovvero inammissibili (**ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e per quanto stabilito dall'ordinanza di delega) **le offerte** pervenute oltre il termine fissato, le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata, le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate, le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima, le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, D.M. Giustizia n. 32/2015) ovvero non inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 32/2015, le offerte che prevedano il pagamento del saldo del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali 1-31 agosto), le offerte proposte dal soggetto debitore (anche tramite procuratore legale), le offerte formulate da più persone ove non sia allegata procura speciale rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive l'offerta.
L'offerta non sarà ammessa qualora, all'atto dell'esame della stessa, il professionista delegato non riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.
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 sopraindicate, il professionista delegato alla vendita procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per il 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 professionista delegato alla vendita inviterà gli offerenti alla 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 alla vendita al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).
Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".
Come previsto dall'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 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 dal debitore, dai creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati richiesti nel *form* disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore della pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato alla vendita. A seguito dell'eventuale autorizzazione, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati **soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza 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 *offline* o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida questa sarà senz'altro accolta** se a) uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso; b) inferiore al prezzo base e non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato alla vendita ritenga che non via siano serie possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- **In caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà inizio al termine dell'esame delle offerte e avrà luogo iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio in aumento, il cui importo minimo è indicato nel presente avviso di vendita, effettuato con modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, 1° comma, lettera f), del D.M. 32/2015. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide. La gara sarà dichiarata conclusa quando siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. Non sono validi rilanci di importo inferiore rispetto al minimo indicato nel presente avviso di vendita ovvero effettuati a termine scaduto. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene se:
a) il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) il prezzo offerto all'esito della gara sia 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, di colui che abbia versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, ovvero ancora, in caso di parità di importo delle cauzioni, a colui che abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, ovvero infine, nel caso sia indicato termine uguale per il versamento del saldo prezzo, a colui che abbia presentato l'offerta per primo.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo conseguito all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta 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 in caso, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Il professionista delegato alla vendita redigerà apposito verbale delle operazioni di vendita, indicando le circostanze di tempo e di luogo in cui le stesse si sono svolte, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività compiute, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria e l'identificazione dell'aggiudicatario; provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i trovano, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia estimativa, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima e valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato dall'aggiudicatario a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi, sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi nuovamente si riportano:

Chianti Banca Credito Cooperativo S.C. - Agenzia Firenze 3

intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE**

Codice IBAN: **IT 24 C 08673 02802 000000 929496**

con **causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione 186-25"**. Il termine è quello indicato nell'offerta, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini (1-31 agosto) e non è prorogabile.

In caso di aggiudicazione all'esito di gara, il termine per il versamento del saldo prezzo sarà di 120 giorni dalla data di aggiudicazione anche se l'aggiudicatario nella propria offerta ne abbia indicato uno più breve.

L'aggiudicatario, **che ne faccia espressa indicazione nell'offerta**, ha la possibilità, per la corresponsione del saldo prezzo, di stipulare un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado da iscrivere sul medesimo immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito erogante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode (nel caso di specie ISVEG di Firenze) per l'attuazione dell'ordine di liberazione secondo le modalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e senza spese per quest'ultimo, e quindi intenda procedere in proprio e a proprie spese, deve rendere espressa dichiarazione al professionista delegato alla vendita entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al previo conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge nella misura liquidata dal giudice dell'esecuzione, a norma del D.M. Giustizia 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 sopraindicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al professionista delegato alla vendita la prova dei pagamenti del saldo prezzo secondo le modalità stabilite, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Firenze, 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

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), ai sensi dell'art. 490, comma c.p.c. e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la quale pubblicazione sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'ufficio giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati, nei seguenti siti *internet*: www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti anche sul sito www.isveg.it;

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:
quotidiano *online* "Firenze Today" nonché sul giornale a diffusione locale edito da Astalegale.net S.p.A. per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità *free-pass*, a cura di Astalegale.net S.p.A.

Il Professionista delegato effettuerà presso il proprio studio e tramite i portali www.astalegale.it 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 o dal Cancelliere o dal Giudice stesso.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 visite dell'immobile sono effettuate alla presenza del custode (ISVEG di Firenze). Le richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella "FAQ" del predetto portale; se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, le richieste potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro di copia del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

L'avviso di vendita, la perizia e gli allegati, saranno visionabili sui seguenti siti *internet*: www.asteimmobili.it; www.astalegale.it; www.portaleaste.it; www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (P.V.P.).

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato alla vendita, Avv. Federico Albini, Via Oriani 1 – Tel. 055.57.94.20 – cell. 335.56.20.420, *E mail* federico.albini@studioalbini.it e avv.federico.albini@gmail.com.

Con osservanza.

Firenze, il 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita
Avv. Federico Albini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009