

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

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

Procedura esecutiva n. 211/2025 – R.G.E.

Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)
(asta telematica sincrona)

* * * *

Il sottoscritto Avv. Aleandro Pintucci, con studio in Firenze Via della Villa Demidoff 64/E (tel. 0553200845, email aleandropintucci@gmail.com) professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 23/04/2026 nella procedura **esecutiva n. 211/2025 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 la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **21/01/2027** alle ore **16,00** 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, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche con riferimento alla L. 47/85, al D.P.R. 380/01 ed al D.M. n. 37/08 e ss. modifiche, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti redatta dal Geom. Stefano Vanni (CTU) in data 07/04/2026:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà della porzione di fabbricato posto in Comune di **LAстра A SIGNA (FI)**, località **Ginestra Fiorentina, Via Chiantigiana n.c.114** e precisamente:

-quartiere ad uso civile abitazione posto al piano primo, a sinistra per chi guarda la facciata del fabbricato dalla predetta via, di vani quattro di cui uno di passo, compresa la cucina oltre due disimpegni, locale lavanderia e servizio igienico, il tutto meglio descritto dal CTU alle pagg. 11/13 della propria consulenza.

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.

Confini: via Chiantigiana; Via dei Morelli, parti condominiali salvo se altri.

L'immobile è da ritenersi LIBERI, in quanto occupato da persone non aventi titolo opponibile alla procedura e dalle verifiche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati atti di locazione riguardanti l'immobile oggetto della procedura anteriori alla data del pignoramento.

DATI CATASTALI

Come emerge dalla Consulenza Tecnica d'ufficio a cui integralmente si rinvia, l'immobile sopra meglio descritto è identificato Catasto Fabbricati del Comune di LASTRA A SIGNA al foglio di mappa 44, particella 261, subalterno 200, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 108, rendita catastale € 352,48.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente (pagine 15-18).

In particolare come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio è risultato che:

a) L'edificio è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 ed anche al 1942 come risulta dalla ripresa aerea IGM allegata e dalla cartografia storica allegata per stralcio (v. All.14 CTU).

b) Lo stato legittimo dell'immobile così come definito dall' art. 9bis DPR 380/2001 deriva dai seguenti atti:

1. Planimetrie catastali di primo accatastamento del 23/08/1950 (v. All.07 e 08 CTU) riguardanti il primo censimento delle unità immobiliari che hanno dato origine a quella oggetto della procedura;

2. Autorizzazione edilizia N° 16 rilasciata in data 20/02/1993 (v.All.15 CTU) per restauro delle U.I. predette;

3. Provvedimento di Variante all'Autorizzazione n.16/1993, rilasciato in data 14/11/1994 pratica 130/93, e presa d' atto di errori grafici del 02/11/2017 (V.All.16 CTU).

L'immobile risulta sprovvisto di attestazione di agibilità, che ad avviso del CTU sarebbe stato necessario depositare a seguito degli interventi eseguiti, comportando i medesimi un mutamento d'uso parziale di alcuni locali. Inoltre sono state rilevate difformità relative alla riduzione di altezza interna rispetto a quelle indicate nei grafici allegati al predetto titolo edilizio. E precisamente:

- nell' autorizzazione n. 6/1993 e successiva variante, l'altezza di piano è indicata nelle planimetrie in m 2,80 in corrispondenza del vano attualmente adibito a cucina; la sezione a-b , passante per i vani Soggiorno, Camera, sgombero è priva di quota, ma riporta una misura grafica pari a circa m 3,00, misura confermata nell'esposizione di superfici e volumi in apposito schema grafico presente nel fascicolo; attualmente invece le altezze dei predetti vani risultano rispettivamente le seguenti:

Cucina m 2,70; Soggiorno e camera m 2,55, sgombero m 2,50.

Sembra tuttavia alquanto strano che in corso d'opera le altezze dei vani sopra indicati abbiano subito una riduzione di altezza così importante. Infatti esaminando le planimetrie catastali del 1950 (All.ti 7;8) che già riportavano un'altezza di m 2,60, sembrerebbe più probabile che le difformità rilevate siano dovute ad errori di rappresentazione, piuttosto che ad un rialzamento vero e proprio dei solai che peraltro in quella misura, ossia di 45 cm per i vani soggiorno (5) e camera (6), risulterebbe insensato. In ogni caso, sia che si tratti solo di un errore di rappresentazione, sia che si tratti anche di un effettivo rialzamento dei solai, si ritiene che l'alloggio così come attualmente si trova, in assenza di provvedimenti di deroga sia carente dei requisiti di agibilità per l'uso residenziale secondo quanto previsto dal D.M. Sanità 05/07/1975, in quanto le altezze rilevate determinano la presenza di un solo vano di altezza regolamentare di superficie pari a 21,80 mq, insufficienti anche solo per un alloggio mono-stanza (mq 24,50). In altre parole, nell'ipotesi che tali difformità in realtà siano dovute ad un errore di rappresentazione dei grafici allegati all'Autorizzazione 16/93 e successive modifiche, si ritiene che venga meno l'efficacia della stessa, in quanto rilasciata su presupposti non rispondenti allo stato dei luoghi; nel caso invece che le difformità siano state effettivamente realizzate in difformità dal titolo (ad esempio per ricavare idonei dislivelli per le condotte di scarico), le stesse avrebbero dovuto essere autorizzata in sede di rilascio dell'autorizzazione della ASL.

Al proposito è anche da considerare che un alloggio di minor consistenza di certo esisteva anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 07/05/1975 (vedere planimetria catastale del 1950 All. 08), oltretutto con altezza di m 2,60, cioè già inferiore a quella minima stabilita dalla normativa sopravvenuta, circostanza senz'altro utile ad ottenere una futura regolarizzazione formale dell'immobile.

Per quanto sopra, in riferimento Art. 40 L. 47/85 ed Art. 46 e 9bis c.1-bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene che l'immobile possa essere tecnicamente commerciabile (vedere sentenza suprema Corte di Cassazione a sezioni riunite N° 8230 del 22 marzo 2019), ma non legittimo sotto il profilo urbanistico e regolamentare.

Secondo il CTU è difficile in questa fase ipotizzare una procedura certa di regolarizzazione.

Ai fini estimativi ha tuttavia cercato di ipotizzare una possibile procedura pur non potendone garantire l'esito ed i costi cautelativi necessari dei possibili interventi di regolarizzazione. Eccessivamente cautelativo si riterrebbe considerare l'immobile per quello che effettivamente al momento dovrebbe essere considerato, cioè come locali non destinabili alla permanenza continuativa di persone (es. locali di deposito), senza tener conto della probabile possibilità di regolarizzazione formale.

Presumendo che non sia possibile ripristinare le altezze riportate negli elaborati progettuali che peraltro per le ragioni sopra esposte sembrerebbero mai esistite, ad avviso del CTU la

regolarizzazione dell'immobile potrebbe essere ottenuta mediante permesso a costruire con opere conformative di miglioramento igienico previa richiesta di deroga alla ASL a cui l' art. 16 del R.E. di Lastra a Signa rimanda ogni potere di Deroga ai sensi dell' Art. 141 c.5 lett.b) L.R.T. 65/2014, dotando l'alloggio di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata, almeno nei tre locali destinati a permanenza continuativa di persone – cucina, soggiorno e camera e nei due locali umidi – bagno e lavanderia, usufruendo altresì delle deroghe previste per gli alloggi preesistenti al D.M. 05/07/1975, considerato che i locali aggiunti all'alloggio originario con l'autorizzazione 16/93 e successive varianti sono tutti locali accessori e quindi dotati di altezza regolamentare, sebbene difforme dal progetto. I costi per tentare la regolamentazione dell'immobile sono stimabili in circa € **29.000,00** come meglio specificato nella tabella scritta nella CTU (pag. 18).

Il CTU ha espressamente precisato che di tale adempimento è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

Il bene posto in vendita risulta costruito in assenza di convenzioni di edilizia residenziale pubblica e libero da vincoli ed oneri, desumibili da atti pubblici o da situazioni di fatto rilevabili che resteranno a carico dell'acquirente (come emerge dalla CTU pag. 14/18).

Come riportato nella consulenza tecnica di ufficio sopra richiamata, si evidenzia l'esistenza delle formalità gravanti sull'immobile già oggetto della presente procedura come di seguito descritte:

A) ISCRIZIONE del 06/02/2017 N° di R.P. 820 ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta anni a carico dell'esecutato per la somma complessiva di € 202.500,00 di cui € 135.000,00 di capitale, ai rogiti del Notaio atto Tommaso Tavassi del 27/01/2017 42259/16399 a favore di **XXXXXX** con sede in **XXXX** C.F. **XXXX**, gravante sulla intera piena proprietà del bene oggetto della procedura.

B) TRASCRIZIONE del 17/06/2025 N° di R.P. 17897 Verbale di Pignoramento di immobili, emesso dal Uff. Giudiziario di Firenze rep. 5355 in data 04/06/2025 a favore di **XXXXXX** con sede in **XX** C.F. **XXXX** – contro l'esecutato gravante sulla intera piena proprietà dei bene oggetto della procedura.

L'immobile non si trova in un condominio costituito e, pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese condominiali tuttavia il CTU ritiene che le spese di gestione ordinaria riguardanti l'immobile siano di minima entità essendo apparentemente limitate alla pulizia delle aree scoperte comuni e delle fosse biologiche.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al prezzo base d'asta non inferiore ad € 109.000,00= (centonovemila/00=).

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) è pari ad € 81.750,00 (ottantunmilasettecentocinquanta/00=)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara l'aumento minimo è fissato in € 4.000,00= (quattromila/00=).

REGIME FISCALE

Il regime fiscale a cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del lotto sarà di vendita soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta personalmente o a mezzo di Avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. - esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.astalegale.net, 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: offertavp.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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 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. co.3 c.p.c. 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..

Ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare.

Si precisa quindi che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori"

diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta per la vendita telematica 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 tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32, e precisamente:

- 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;
 - 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 essere edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e 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 del registro delle imprese aggiornato 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 (avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte);

4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente n. 931641 - intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 211/2025", CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. - IBAN IT86T0867302802000000931641; e dovrà recare come causale la sola dizione "**versamento cauzione**", senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente **si consiglia di effettuare il bonifico bancario per il versamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;

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 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**;

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.

13) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli **impianti** e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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.

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.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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.

MODALITÀ DI 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 D.M. n. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita www.spazioaste.it attraverso il tasto

“partecipa” nella pagina web della presente vendita.

Come previsto nell’ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all’art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto “Partecipa” presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell’immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell’autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all’aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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.**, e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, 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, l'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.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione 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 dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE a norma del D.M 227/2015.

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.

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 GE non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 co. 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
- 2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto con i relativi allegati ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it tutte quelle

attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, IS.VE.G. S.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055.2340830, tramite il sito www.isveg.it, mail prenota.fi@isveg.it e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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, www.astegiudiarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato: 0553200845 aleandropintucci@gmail.com aleandro.pintucci@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 12/10/2026

Il professionista delegato

Avv. Alejandro Pintucci