TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita Delegata a Professionista

Secondo esperimento di vendita

Il sottoscritto **Luca Catastini,** delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 12/03/2025 nella procedura esecutiva n. **350/2022 R.G.,** a norma dell'art. 490,

avvisa

che il **giorno 16 febbraio 2027 ore 16:00** procederà alla **vendita TELEMATICA SENZA INCANTO con modalità SINCRONA** tramite il portale **www.spazioaste.it** del seguente bene immobile, **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** anche in riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. 380/01 ed al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto **dell'art. 2922 c.c.** e delle vigenti norme di legge in materia, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. Codice di Procedura Civile ed al Decreto n. 32 emesso dal Ministero della Giustizia in data 26/02/2015. La vendita avverrà alle condizioni stabilite nel presente avviso ed a quelle indicate nel "Manuale utente per le vendite pubbliche" pubblicato sul sito www.spazioaste.it.

LOTTO UNICO

Piena proprietà, pari all'intero, di compendio immobiliare ubicato in Rignano Sull'Arno, località Le Valli, Strada Vicinale delle Lame, 23, già costituente azienda agricola denominata "LE LAME" formata da corpi di fabbrica di tipologia rurale alcuni di vetusta edificazione (probabilmente risalenti al XVII° secolo) ed altri di più recente costruzione, oltre a resede e terreni agricoli; il corpo di fabbrica principale (denominato fabbricato "A" in perizia) ha una forma ad "L" ed una superficie complessiva di circa mq. 800 disposti su due livelli con torretta soppalcata; in epoca recente gli spazi sono stati adattati per poter svolgere attività ricettiva/agrituristica; il fabbricato "B" è costituito da un manufatto agricolo indipendente dal corpo principale, libero su quattro lati, costituito da un solo piano fuori terra, edificato in epoca anteriore al 1942 e con una superficie di circa mq. 92; altro manufatto (denominato fabbricato "C" in perizia) è costituito da una struttura prefabbricata in legno distribuita su un unico piano e della superficie di circa mq. 106; detta struttura risulta completamente abusiva; si denota anche la presenza di una piscina e di una tettoia, le cui strutture sono completamente abusive; i terreni agricoli hanno una superficie di circa mq. 13.000;

Dati catastali: il compendio immobiliare è censito all'Agenzia del territorio di Firenze nel Comune di Rignano Sull'Arno, catasto fabbricati, foglio di mappa 50, particella 374:

- Sub. 500, in categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 126 e dotato di rendita catastale €uro 348,61;
- Sub. 501, in categoria A/7, classe 3, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale mq. 357 e dotato di rendita catastale €uro 950,28;
- Sub. 502, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 184, superficie catastale totale mq. 227 e dotato di rendita catastale €uro 1.045,31;
- Sub. 503, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 79, superficie catastale totale mq. 67 e dotato di rendita catastale €uro 448,80;
- Sub. 504, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 176, superficie catastale totale mq. 234 e dotato di rendita catastale €uro 999,86;
- Sub. 505, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 66, superficie catastale totale mq. 105 e dotato di rendita catastale €uro 374,95;

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

- Sub. 506, in categoria C/7, classe U, consistenza mq. 76, superficie catastale totale mq. 76 e dotato di rendita catastale €uro 157,00;
- Sub. 507, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 99, superficie catastale totale mq. 107 e dotato di rendita catastale €uro 562,42;
- Sub. 508, in categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 19 e dotato di rendita catastale €uro 68,17;
- Sub. 509, bene comune non censibile (bene a comune fra i sub. 500, 501, 502 e 503);
- Sub. 510, bene comune non censibile (bene a comune fra i sub. 500, 501, 502, 503 e 504);
- Sub. 511, bene comune non censibile (bene a comune fra i sub. 506 e 507);

Foglio di mappa 50, particella 377, in categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 87, superficie catastale totale mq. 181 e dotato di rendita catastale €uro 305,54;

Al catasto terreni:

- foglio di mappa 50 particella 375, seminativo di classe 3, superficie mq. 902 con reddito dominicale di €uro 3,26 e reddito agrario di €uro 3,26;
- foglio di mappa 50 particella 378, orto irriguo di classe U, superficie mq. 12.567 con reddito dominicale di €uro 519,23 e reddito agrario di €uro 227,16;

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Situazione urbanistica: come risulta dalla consulenza tecnica di ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del C.T.U., l'immobile risulta urbanisticamente non regolare per difformità, come meglio specificato al paragrafo 10 (dieci) (GIUDIZIO DI CONFORMITA') della perizia in atti alle pagine 56-59; in particolare la tettoia, il prefabbricato in legno e la piscina risultano completamente abusivi, oltre ad altre difformità riscontrate meglio specificate nell'elaborato peritale alle pagine sopra indicate; si fa presente comunque che in caso di irregolarità urbanistiche ex art. 46 c. 6 del DPR 380/2001 e/o art. 40 c. 2 Legge 47/1985, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c. 5 del DPR 380/2001 ed all'art. 40 c. 6 della Legge 47/1985, tranne per difformità non sanabili.
I fabbricati ricompresi nel compendio non risultano vincolati.
Si precisa che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
come evidenziato in atti (pagg. 46 e 47 della perizia) è stata costituita servitù di passo carrabile con atto del 28.12.1996, trascritto a Firenze il 17.01.1997 al n. 1488 di particolare (R.G. 1948); è stata inoltre costituita servitù di attraversamento mediante condutture interrate con atto del 28.12.1996, trascritto a Firenze il 17.01.1997 al n. 1489 di particolare (R.G. 1949);

Disciplina della vendita e regime fiscale: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed è soggetta **ad imposta di registro.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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

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

quanto non indicato nell'avviso di vendita si rendono applicabili le vigenti disposizioni di Legge in materia.

condizioni di vendita

i beni sono posti **in VENDITA SENZA INCANTO con prezzo BASE D'ASTA non inferiore ad €uro 476.238,00= (quattrocentosettantaseimiladuecentotrentotto/00);**
si ricorda che ai sensi dell'art. 571 II° comma c.p.c. saranno ritenute valide le offerte inferiori, ma non oltre 1/4 (un quarto), rispetto alla base d'asta sopra indicata;
quindi **L'OFFERTA MINIMA** è determinata in **€uro 357.179,00 (trecentocinquantasettemilacentosettantanove/00);**
in caso di gara il **RILANCIO MINIMO** è previsto in **€uro 10.000,00 (diecimila/00).**

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Gli interessati all'acquisto (sono esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge) dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 15 febbraio 2027**, personalmente oppure a mezzo di avvocato ex art. 579 c.p.c. offerta irrevocabile di acquisto in modalità telematica accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) gestito dal Ministero della Giustizia (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) oppure dal portale del gestore della vendita telematica società Astalegale.net S.p.A. (**www.spazioaste.it**) attraverso la funzione "**invia l'offerta**", seguendo le indicazioni contenute nel Manuale Utente disponibile all'interno del portale stesso; una volta predisposta l'offerta sul portale delle vendite pubbliche dovrà essere inviata, senza aprire o rinominare il file generato, all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**) tassativamente **entro e non oltre il giorno 15/02/2027**; **l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia**; l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (n.b. il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 c. 4 del D.M. 32/2015 non è allo stato operativo).
Si precisa che la qualifica di "PRESENTATORE" potrà essere rivestita esclusivamente da:

- L'offerente medesimo;
- L'avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- L'avvocato per persona da nominare;

l'avvocato che funge da "presentatore" potrà presentare **una sola offerta** per ciascun lotto e per ogni esperimento di vendita (le offerte ulteriori e successive alla prima saranno considerate inammissibili) e dovrà allegare la procura all'offerta, mentre nel caso di persona da nominare la procura verrà allegata alla dichiarazione di nomina; in ogni caso la procura deve recare una data non successiva al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.
Nel caso in cui l'offerta venisse formulata da più persone dovrà essere allegata all'offerta medesima, a pena di inammissibilità, PROCURA rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che firma digitalmente l'offerta; in ogni caso la PROCURA dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata all'offerta come copia per immagine. **Attenzione**: la PROCURA dovrà prevedere la facoltà di poter formulare eventuali offerte in aumento per poter partecipare alla gara.
L'offerta deve contenere necessariamente:

a. l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita I.V.A. se trattasi di ditta), residenza o domicilio; nel caso in cui l'offerente sia residente fuori dal

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

territorio nazionale e non possegga un codice fiscale rilasciato dalla Pubblica amministrazione italiana, dovrà indicare analogo codice identificativo così come previsto dal D.M. 26/02/2015 n. 32 (art. 12 c. 2); nel caso in cui l'offerente fosse coniugato in regime patrimoniale di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente fosse minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente fosse un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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 (professionista delegato);
g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
i. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
j. l'importo versato a titolo di cauzione;
k. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
m. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (art. 12 DM 32/2015);
n. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 350/2022 R.G.E., acceso presso l'istituto di credito ChiantiBanca, al seguente IBAN:

IT 93 L 08673 37830 0000 0092 3599,

il bonifico dovrà riportare esclusivamente la causale **"versamento cauzione",** senza alcun riferimento alla procedura, al professionista delegato, né altro elemento che connoti la procedura stessa; la ricevuta dovrà essere allegata all'offerta come copia per immagine;

qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto il bonifico dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del giorno indicato per l'udienza di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €uro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", a mezzo carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, oppure se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto, ovvero con diversa modalità.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

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

2) in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) 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 intestato "**TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 350/2022 IBAN IT 93 L 08673 37830 0000 0092 3599,,**" e dovrà recare come causale la sola dizione "**versamento cauzione**", senza altre indicazioni;

4) se l'offerente fosse 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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l'offerta fosse effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerente fosse 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;

7) per l'ipotesi di 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;

8) se l'offerta fosse 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.

9) 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.

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

10) 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.
11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 (sedici/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**; 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;
12) 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.
13) la procura, ove richiesta, ed ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.
si avverte che la mancata allegazione del documento di identità comporterà l'inammissibilità dell'offerta.
L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero all'indirizzo PEC **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015).

Esame delle offerte e operazioni di vendita

L'esame delle offerte, la verifica dell'accredito sul c/c della procedura delle cauzioni e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica:

16 febbraio 2027 ore 16:00

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 ribadisce 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 fosse l'unica presentata e risultasse valida, il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.
Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. **SINCRONA TELEMATICA** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista

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

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 fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.
Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.
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 offerenti 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). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno **trascorsi 3 (TRE) 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 offerenti 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 abbia presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Operazioni successive alla vendita e versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (differenza fra prezzo di aggiudicazione e quanto già versato a titolo di cauzione) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero in caso di gara, nel termine di giorni **120 (centoventi)** dall'aggiudicazione **(termine non soggetto a sospensione feriale)** a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura e sopra indicato.

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

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 20 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, 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 inoltre, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 Sig. Giudice delle Esecuzioni.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'esecuzione con Decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Pubblicità ed informazioni

Della vendita viene pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche - PVP" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.

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

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c. l'ordinanza unitamente alla perizia di stima ed agli allegati ed all'avviso di vendita, verrà pubblicata:

- sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it.

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. la società Astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.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.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, telefono **0571/586854**, indirizzo email: **lucacatastini@commercialisti.fi.it**;

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di delega, nella relazione peritale e nei suoi allegati e nel presente avviso e comporta l'esplicita dispensa agli organi della Procedura esecutiva dal produrre la certificazione di conformità degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), assumendo l'offerente stesso l'obbligo di tali incombenze.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Custodia e visite

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite** pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

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.astegiudiziarie.it, www.isveg.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Firenze, lì 29 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

F.to *Luca Catastini*

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