

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 R.G.E. n. 550/2015 – LOTTO UNICO
(asta telematica)

La sottoscritta **Avv. Simona Bargiacchi**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 23.08.2024, comunicata via pec in pari data, come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva RGE n. 550/2015, 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 in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica; considerato altresì che il Presidente del Tribunale di Firenze ha provveduto, con convenzione del 22.07.25, ad individuare due gestori per la pubblicità delle vendite immobiliari (Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.)

avvisa

che il giorno **15 (quindici) luglio 2026** alle ore **11,00**, 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:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Piena proprietà di un immobile, posto in Firenze, Via Mario Roselli Cecconi n. 19, facente parte integrante del fabbricato condominiale sito a detto indirizzo. Trattasi di un'unità immobiliare, destinata a locali di deposito/rimessa (cantina), illegittimamente utilizzata fino ad oggi come abitazione, che si sviluppa al solo piano seminterrato e che comprende un resede tergale esclusivo (solo porzione B del resede tergale), oltre alla quota spettante delle parti comuni, condominiali.

L'unità immobiliare pignorata fino dalla sua realizzazione è stata illegittimamente utilizzata come abitazione, benché risulti completamente priva dei più importanti requisiti igienico-sanitari ad oggi richiesti per i locali abitativi, sia per quelli di tipo primario, che di supporto; Impianto di riscaldamento termosingolo con caldaia a metano, collocata nel locale rispostiglio, al quale si accede dal resede tergale. Al momento del sopralluogo, la caldaia è funzionante solo per la produzione di acqua calda sanitaria e non per il riscaldamento. Finiture: pavimentazione a piastrelle in monocottura o similate, ubicate in tutti i locali ad eccezione del bagno dove sia a parete che a pavimento sono presenti mattonelle in ceramica o similare, mentre la porzione di resede compresa nella vendita, risulta finita a cemento e priva di pavimentazione; serramenti esterni in legno con vetro singolo con persiane esterne per le aperture su tergo, fatta eccezione per la finestra della cucina e scuretti interni ed inferriate per le aperture fronte strada, porte interne in legno ad eccezione di quelle di due locali lato tergo, utilizzati come camere, che sono tamburate, con finitura laminata effetto legno, porta d'ingresso in legno, che risulta non blindata. Gli impianti non sono dotati di certificazioni di conformità: il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti alla quale si rimanda integralmente.

L'unità oggetto di vendita si sviluppa per una superficie calpestabile complessiva di mq 82,85, oltre mq 12,72 di area esterna (solo porzione B), come precisato nella perizia estimativa.

Si precisa che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile pignorato, unitamente agli interventi con i relativi costi, è descritto nella consulenza estimativa in atti, alla quale si rinvia integralmente.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Roberto Sozzi (CTU) in data 28 febbraio 2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è da ritenersi: **LIBERO**, in quanto occupato dall'esecutato.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Firenze, Dati identificativi: **Comune di Firenze (FI), Foglio di mappa n. 42, particella 336, sub 5, graffata alla particella 991, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 102 (di cui 98 mq escluse le aree scoperte), Rendita catastale euro 721,75, indirizzo Via Mario Roselli Cecconi n. 19, Firenze**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata.

“- Titoli edilizi: 1) Licenza di costruzione n. 3.538, relativa al progetto n. 1.505, rilasciata in data 19/12/1952, riferita alla realizzazione “di una casa per civile abitazione posta in via Mario Roselli Cecconi, in conformità dei disegni allegati ed approvati il 21 novembre 1952; 2) Abitabilità del 27/7/1953: a) Atto del 29/5/1953, del Notaio Sviricic Simeone, nel quale viene dichiarato che la copertura del fabbricato è avvenuta il 15/10/1952, e che lo stesso è stato costruito in mattoni; b) Domanda del 16/6/1953, per la richiesta della visita tecnico sanitaria, inerente il rilascio del permesso di abitabilità; c) Comunicazione del Comune del 16/6/1953, relativa alla notifica del giorno fissato per la visita propedeutica al rilascio dell'abitabilità; d) Verbale del 6/7/1953, relativo alla visita di abitabilità. Nel documento, tra le varie informazioni viene specificato che al sottosuolo sono presenti n. 5 vani destinati a cantina, nessuno dei quali è destinato a bagni e/o latrine. Nel relativo documento è inoltre specificato che “Il fabbricato [...] corrisponde al progetto approvato dalla Commissione d'Igiene Edilizia il 14/4/1951 con variante e dal Sindaco approvato”; e) Nulla osta del 7/7/1953, dell'Ufficio di igiene del Comune, circa il rilascio del permesso di abitabilità, con riferimento alle condizioni espresse nella licenza di costruzione; f) Abitabilità del fabbricato del 27/7/1953 (di farlo abitare dal 4/7/1953), con la condizione che fossero esclusi da qualunque forma di abitazione gli ambienti del sottosuolo e quelli privi di aria e luce diretta; 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 1.213 del 6/4/1990, relativa all'esecuzione delle opere interne; 4) Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 3.184 dell'8/9/1990, relativa all'esecuzione delle opere interne riguardanti la “demolizione del tramezzo posto tra la cucina ed il wc, con conseguente ampliamento della cucina e soppressione del suddetto bagno in miglioramento alla normativa igienico-sanitaria”; 5) Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85, n. 4.196 del 7/12/1990, relativa all'esecuzione di opere interne; 6) DIA n. 3.177, presentata il 20/7/2000, riguardante la “demolizione di un muretto divisorio e la chiusura di una porta”;

- Difformità edilizio-urbanistiche: riscontrate sia nella parti condominiali che in relazione all'immobile oggetto di vendita, come meglio descritte e specificate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio alla quale si rinvia integralmente;

- Difformità catastali: la planimetria catastale, anche se regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio, risulta assolutamente non conforme. L'unità immobiliare pignorata, infatti, illegittimamente utilizzata come abitazione è in realtà destinata a locali di deposito/rimessa (cantina); di conseguenza la categoria catastale di appartenenza è la C2 e non quella attualmente denunciata corrispondente alla categoria A3. : il tutto come meglio specificato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o di cui all'art. 40, comma 2, della L. 28.2.1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

Si evidenzia la sussistenza di una situazione debitoria verso il Condominio, precisandosi che resteranno a carico dell'aggiudicatario solo le spese condominiali riferite all'anno in corso ed a quello precedente.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto dei luoghi, con particolare riferimento alla fossa biologica che si trova nel resede tergeale a servizio dell'intero fabbricato.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: euro 51.000

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base (euro 51.000,00) ridotto di 1/4 (euro 12.750,00) e cioè ad **Euro 38.250,00**.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, esente I.V.A.

Le imposte sul trasferimento del bene immobile faranno carico all'aggiudicatario.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l'asta, personalmente o a mezzo di **Avvocato ex art. 579 co. 3 c.p.c., esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA", seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

Se si offre mediante Avvocato, occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, stato civile), con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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 saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) in caso di **offerta presentata dal presentatore (Avvocato)**: copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità, sia dell'offerente che del presentatore e procura notarile a favore del presentatore con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta;
- 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 acceso presso l'Istituto di Credito Monte dei Paschi di Siena S.p.a. intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 550/2015", IBAN IT42B0103002840000000999190** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare, prudenzialmente, il bonifico bancario della somma versata a titolo di cauzione, almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte; il mancato accredito del bonifico sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta è causa di esclusione 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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità 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 (NB: il richiamo al titolare della casella di posta elettronica certificata previsto nell'art. 12 co. 4 DM 32/15 non è allo stato operativo).**

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.

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; 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).

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 notarile avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art. 26 d.m. 32/2015 dovrà essere riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo ai seguenti soggetti: a) Offerente diretto; b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; c) Avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un Avvocato con indicazione del soggetto rappresentato (ipotesi sub b) dovrà essere allegata all'offerta **procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta.**

In caso di offerta c.d. per persona da nominare, effettuata con l'intervento dell'Avvocato (ipotesi sub c), 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.

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);
- **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 altresì che il mancato accredito del bonifico della cauzione sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste è causa di esclusione dell'offerta.

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.

Si precisa, inoltre, che il professionista delegato provvederà alla successiva restituzione delle cauzioni obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui sono pervenute.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (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.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro **tre minuti** dal rilancio precedente. Nel corso della gara fra un’offerta e l’altra dovrà essere apportato un aumento minimo in misura non inferiore al 3% del prezzo base d’asta pari ad **euro 1.530,00**.

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

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

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

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.

Si precisa che:

a) 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;

b) in caso di unica offerta valida, questa sarà senz’altro accolta:

- se uguale o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita;

- 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.

c) 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 (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:

- se il prezzo offerto all’esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

- se inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

d) 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 non 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.

e) 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, è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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.**

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni, a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine.

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, dovrà essere versato 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 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.

Le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono a carico della procedura.

LIBERAZIONE BENI IMMOBILI

L’aggiudicatario, qualora ne sussistano i presupposti di legge, 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 tal caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA’ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni liberi prima della vendita:

a) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. , 631 bis 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;

b) sui seguenti siti internet: www.astemobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all’ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall’esperto ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell’inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita:

- sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze “Newspaper Aste”, distribuito con modalità free press, a cura di Astalegale.net,
- sul periodico quindicinale “Aste giudiziarie” edizione nazione, in versione digitale.

Se richiesto dal creditore procedente, sarà effettuata la pubblicazione integrativa di un estratto dell’avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine per la presentazione delle offerte su:

- LA NAZIONE,
- IL CORRIERE FIORENTINO,
- LA REPUBBLICA (FIRENZE).

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 dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’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.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge e le disposizioni dell'ordinanza di delega.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 0552340830, tramite il sito www.isveg.it.

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, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato, il lunedì dalle ore 15,30 alle ore 18,30, al seguente indirizzo mail: simonabargiacchi@libero.it, oppure al recapito telefonico 055.5535593, presso lo studio in Firenze, Via della Cernaia n. 20.

Firenze, 31 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Simona Bargiacchi