

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Procedure esecutive riunite R.G.E. 52/2016 +235/2018+ 207/2023

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTI 1 E 2

(Asta telematica)

Procedura soggetta al D. Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

La sottoscritta **Avv. Francesca Bruno**, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 10/01/2019-26/06/2022 -29/03/2024 nelle procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. 52/2016 + 235/2018+207/2023**, 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 8 OTTOBRE 2025 alle ore 10:00 per l'esame delle offerte relative al lotto n. 1, **alle ore 11:00**, per l'esame delle offerte relative al lotto n. 2, **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, **procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona, dei seguenti beni immobili:**

LOTTO N. 1:

In Comune di Reggello (FI), frazione Tosi, via IV Novembre n. 21, piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio/bottega (già bar - pizzeria attualmente non in attività) posto al piano terreno e seminterrato di più ampio fabbricato, composto da un'ampia sala con forno al piano terra e da un magazzino con piccolo servizio e disimpegno al piano interrato collegato tramite scala interna.

Alla proprietà si accede da ampio ingresso sulla via IV Novembre e mediante altro ingresso al magazzino seminterrato posto nella zona tergale dell'edificio.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Reggello il bene è identificato al Catasto fabbricati nel foglio di mappa **7**, dalla **particella 48 subalterno 200 con graffata particella 93 sub. 200**, categoria C/1, classe 4, consistenza 95 mq, superficie catastale totale mq 125, rendita catastale € 2.541,48.

LOTTO N. 2:

In **Comune di Reggello (FI), frazione Tosi, via IV Novembre n. 17**, piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato, composto da ampia cucina, disimpegno, due camere e bagno per una superficie complessiva di circa mq 94.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Reggello il bene è identificato al Catasto fabbricati nel foglio di mappa **7**, dalla **particella 48 subalterno 201 con graffata particella 93 sub. 201**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 94, escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 267,27.

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'Ing. Erino Becherini in data 4/03/2018, cui si fa 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

Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente liberi in quanto nella disponibilità dell'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E VINCOLI

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

Per le unità immobiliari costituenti i Lotti 1 e 2, quali porzioni di un unico fabbricato indicato nell'atto di provenienza " di vecchissima costruzione", risultano rilasciati i seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 78/1980 del 18/04/1980 e successiva variante n. 215/1981 del 21/10/1981 rilasciata il 19/12/1981.

Lo stato attuale del Lotto 1 risulta conforme alle pratiche edilizie presentate seppur con

piccole differenze consistenti nella presenza di un disimpegno nel bagno, nella chiusura del collegamento con la centrale termica e nel posizionamento di una finestra (originariamente del bagno) ubicata in posizione differente rispetto ai progetti depositati. Si segnala che l'impianto elettrico attualmente non è funzionante e il riscaldamento viene assicurato a mezzo di termoconvettori.

Lo stato attuale del Lotto 2 risulta conforme alle pratiche edilizie presentate seppur con piccole differenze nella distribuzione degli spazi interni e per le differenti dimensioni di una delle finestre della cucina indicata nei progetti approvati come porta – finestra.

Le difformità innanzi indicate per i due lotti dovranno essere regolarizzate con oneri a carico dell'aggiudicatario (di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta) mediante sanatoria edilizia, come meglio indicato nella perizia agli atti dalla quale si riporta quanto riferito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello: *“trattandosi di un unico fabbricato è possibile presentare un'unica sanatoria edilizia. Ai sensi dell'art. 209 della L. R. n. 65/2014 la sanzione pecuniaria (alternativa alla sanzione di tipo ripristinatorio) è pari a euro 1.000. La spesa complessiva terrà poi conto dei diritti di segreteria (75,00+75,00 euro) e dell'imposta di bollo (due marche da 16,00 euro)”*.

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.

Per tutti i lotti: non risultano spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att. Codice civile né formalità che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro in misura proporzionale.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) la vendita avverrà in due lotti, a corpo e non a misura (sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo);
- b) i beni verranno posti in vendita al prezzo base di:
 - lotto 1: euro 65.091,00 (sessantacinquemilanovantuno/00);**
 - lotto 2: euro 54.696,00 (cinquantaquattromilaseicentonovantasei/00);**
- c) l'offerta minima è pari al prezzo base ridotto di un quarto e cioè:
 - lotto 1: euro 48.818,25 (quarantottomilaottocentodiciotto virgola venticinque);**
 - lotto 2: euro 41.022,00 (quarantunomilaventidue/00);**
- d) in caso di gara l'aumento minimo è fissato in:
 - lotto 1: euro 3.000,00 (tremila/00);**

lotto 2: euro 3.000,00 (tremila/00);

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 3 OTTOBRE 2025**, personalmente o a mezzo di Avvocato, **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.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovr

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando il pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene sul **portale www.spazioaste.it**.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: **(offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE**, cioè da un avvocato munito di procura speciale, avente data certa anteriore o pari al termine di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 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.

Si precisa che saranno dichiarata inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve indicare (Art. 12 del D.M. n. 32 del 26.2.2015):

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 (che non potrà essere superiore, a pena di inammissibilità dell'offerta, a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Il termine è perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta in modo che sia visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte);
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o simile, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR);
- 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 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.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore 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 è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve 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.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia documento di identità e codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: certificato in corso di validità rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, procura o atto di nomina che giustifichi i poteri nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie; 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;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- 5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni: copia documento di identità e codice fiscale del coniuge ed estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale dovrà essere allegata apposita dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c. (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo) con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente e documenti di identità 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 di identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari e da 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 quando 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 e **all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura 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). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

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 (ove non ricorra ipotesi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000) pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link https://servizipst.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) se l'offerta è presentata per mezzo di avvocato dovrà essere allegata la procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare, la predetta procura dovrà essere depositata

insieme alla dichiarazione di nomina.

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 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 D.M. 32/2015).

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare la cauzione, pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario** (recante come causale la sola dizione “**versamento cauzione**” senza altre indicazioni) su conto corrente intestato alla procedura esecutiva **TRIBUNALE DI FIRENZE - R.G.E. 52/2016 presso Chianti Banca IBAN IT 11 X086 7302 8020 0000 0906 895**. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata 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.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il suo versamento.

Si avverte inoltre che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587 comma 2 c.p.c..

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;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015)

ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015;

- le offerte 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 offerte proposte dal soggetto debitore, anche tramite procuratore legale;
- le offerte proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non hanno sottoscritto l'offerta digitalmente;
- le offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno e nell'ora fissati per la verifica delle offerte e la delibazione sulle stesse, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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 indicati nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

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.

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione: almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

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 ex art. 588 C.p.c. 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 **cinque 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.**, 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 depositate, 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di 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. 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 **entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario **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, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia 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 le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene,

oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa 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 giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

LIBERAZIONE DEL BENE

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e senza spese a suo carico.

Ove quest'ultimo intenda esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di vendita:

- un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano **“Corriere Della Sera”** nella parte locale denominata **“Il Corriere Fiorentino”** e sul **B.U.A.G.** di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma, sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze distribuito con modalità free-press e posta-target;

- ordinanza di delega, avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., con i relativi allegati, sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **www.isveg.it**;

- sul **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.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

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.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato, 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.

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.isveg.it nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.****

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Bruno (e-mail: studiolegale@francescabruno.it) dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle ore 19,00 al recapito telefonico 055/2346642.

Firenze, 20 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Bruno