TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stanga Agata

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

Procedura esecutiva immobiliare – R.G.E. n. 552/2019 – Lotto n. 2-3-4

Terzo esperimento di vendita

(Asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Filippo Bavazzano**,** professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari *ex* art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 24 febbraio 2023 e con successivo provvedimento integrativo del 13 novembre 2025 nella procedura esecutiva n. 552/2019 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie inlinea s.p.a. risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 del d.m. n. 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **16 dicembre 2026** alle ore 16.00 (**Lotto n. 2**), alle ore 16.30 (**Lotto n. 3**), alle ore 17.00 (**Lotto n. 4**), 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 n. 32 del 26 febbraio 2015, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni, individuati in n. 3 lotti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO n. 2

Descrizione: diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra, sito nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto (FI), alla via Giuseppe Mazzini n. 39, piano primo.

L'appartamento, posto al piano primo, ha accesso dal vano scale a comune ed è così composto: due camere, ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, sala pranzo e due terrazze. Per una migliore descrizione di vendita si rinvia alla Consulenza Tecnica di Ufficio in atti.

Rappresentazione catastale: l'appartamento è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme (FI) al foglio di mappa 30, particella 107, subalterno 512, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale 168 mq, Rendita Catastale € 604,25.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base d'asta: **€ 106.868,16** (Euro centoseimilaottocentosessantotto,16).

Offerta minima: **€ 80.151,12** (Euro ottantamilacentocinquantuno,12) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 10% del prezzo offerto con le modalità e termini di seguito indicati.

Rilancio minimo di gara: **€ 3.206,00** (Euro tremiladuecentosei,00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Sono dovute imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

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

Lo stato edilizio-urbanistico del lotto oggetto di vendita risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente. L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia prot. 6729 del 19.12.1967; modificato: con Licenza Edilizia prot. 3/75 del 10.02.1975, Licenza Edilizia n. 173/76 del 18.11.1976, Licenza Edilizia n. 174/78 del 24.12.1977; Concessione edilizia in sanatoria n. 910-913 del 18.11.1998 (pratica edilizia n. 549/1986).

LOTTO n. 3

Descrizione: diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra, sito nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto (FI), alla via Giuseppe Mazzini n. 39, piano secondo.

L'appartamento, posto al piano secondo, ha accesso dal vano scale a comune ed è così composto: due camere, ampio soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, sala pranzo e due terrazze. Per una migliore descrizione di vendita si rinvia alla Consulenza Tecnica di Ufficio in atti.

Rappresentazione catastale: l'appartamento è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Gambassi terme (FI) al foglio di mappa 30, particella 107, subalterno 509, cat. A/2, consistenza vani 6, superficie catastale 122 mq, Rendita Catastale € 557,22.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base d'asta: **€ 74.033,19** (Euro settantaquattromilazerotrentatre,13).

Offerta minima: **€ 55.524,89** (Euro cinquantacinquemilacinquecentoventiquattro,89) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 10% del prezzo offerto con le modalità e termini di seguito indicati.

Rilancio minimo di gara: **€ 2.221,00** (Euro duemiladuecentoventuno,00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: Sono dovute imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo stato edilizio-urbanistico del lotto oggetto di vendita risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente. L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia prot. 3/75 del 10.02.1975, Licenza Edilizia n. 173/76 del 18.11.1976, Licenza Edilizia n. 174/78 del 24.12.1977; Concessione edilizia in sanatoria n. 910-913 del 18.11.1998 (pratica edilizia n. 549/1986). L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile risulta urbanisticamente difforme dai titoli in quanto al distribuzione interna dei tramezzi non corrisponde a quella in atti. Dalla C.T.U. cui si rinvia risulta la sanabilità urbanistica del bene mediante SCIA per un costo indicativo per sanzione di circa € 1.000 oltre oneri accessori.

LOTTO n. 4

Descrizione: diritto di piena proprietà (1/1) di porzione immobiliare ad uso laboratorio facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra, sito nel Comune di Gambassi Terme, Località Badia a Cerreto (FI), alla via Giuseppe Mazzini n. 39, piano terra.

Il laboratorio, posto al piano terreno ha accesso dal resede condominiale tramite più ingressi ed è così composto: due uffici, servizi composti da tre bagni e tre antibagni, quattro ampi ambienti per uso laboratorio e un ampio deposito merci. Per una migliore descrizione di vendita si rinvia alla Consulenza Tecnica di Ufficio in atti.

Rappresentazione catastale: il laboratorio è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme (FI) al foglio di mappa 30, particella 107, subalterno 505, cat. C/3, classe 4, consistenza 416

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

mq. Rendita Catastale € 1.697,28.
Disponibilità del bene: libero.
Prezzo base d'asta: **€ 98.785,34** (Euro novantottomilasettecentottantacinque,34).
Offerta minima: **€ 74.089,01** (Euro settecentottantanove,01) pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: importo pari al 10% del prezzo offerto con le modalità e termini di seguito indicati.
Rilancio minimo di gara: **€ 2.964,00** (Euro duemilanovecentosessantaquattro,00).
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
Regime fiscale: Sono dovute imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo stato edilizio-urbanistico del lotto oggetto di vendita risulta dalla perizia del C.T.U., cui si rinvia integralmente. L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia prot. 6729 del 19.12.1967; modificato: con Licenza Edilizia prot. 3/75 del 10.02.1975, Licenza Edilizia n. 173/76 del 18.11.1976, Licenza Edilizia n. 174/78 del 24.12.1977; Concessione edilizia in sanatoria n. 910-913 del 18.11.1998 (pratica edilizia n. 549/1986). L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 6 "Badia a Cerreto" e nella zona "Br 3 residenziale di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile risulta urbanisticamente difforme dai titoli in quanto è stato creato un ripostiglio all'interno del laboratorio centrale dell'immobile ed è stata edificata una parete in cartongesso all'interno del deposito. Dalla C.T.U. cui si rinvia risulta la sanabilità urbanistica del bene mediante SCIA per un costo indicativo per sanzione di circa € 1.000 oltre oneri accessori.

***

La vendita dei lotti 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 n. 47/85 ed al D.M. n. 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 dal Geom. Andrea Bardini (CTU) il 9.02.2022 ed il 10.07.2023**,** cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

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 le ore 12,00 del giorno antecedente al giorno fissato per la vendita, personalmente o a mezzo di Avvocato.
Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.
L'Avvocato, munito di procura notarile, è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare *ex* art. 579 co. 3, c.p.c.
Le offerte dovranno essere presentate **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.
L'offerta **è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa deve contenere, come previsto dall'art. 12 del d.m. n. 32 del 26.2.2015:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale 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;

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 gg dall'aggiudicazione);
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
o) 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) **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 della procedura intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 552/2019", IBAN IT 12 N 08673 02802 000000909261,** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario ALMENO 5 giorni lavorativi prima della scadenza, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo – oltre che della formale correttezza del CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;**

4) **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;

5) **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;

6) 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;

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;

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

- 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 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 del DM 32/15 non è allo stato operativo).**

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.

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, 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) 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 del 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. n. 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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26 D.M. n. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

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 ai sensi dell'art. 569, comma 3, c.p.c.; 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 del d.m. n. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, del d.m. n. 32/2015; nonché quelle che

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

prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

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

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.

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.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 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:

- 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.

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 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. n. 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 5 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 ha 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 è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I beni 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 del bene.
Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.
Si dà atto, sui beni oggetto della vendita: lotto n. 2, lotto n. 3 e lotto n. 4 risulta trascritta la seguente formalità: sentenza dichiarativa di fallimento n. 151/2021 del 06.10.2021 trascritta in data 04.01.2022 – Reg. gen. n. 27 – Reg. Part. n. 22 e che non verrà cancellata e/o annotata all'esito della procedura esecutiva.

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.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D.Lgs. n. 385 del 1.9.1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel

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

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 n. 385 del 1.9.1993, 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 n. 385 del 1.9.1993, 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 G.E.

L'aggiudicatario, 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

a) sul sito ufficiale del Tribunale e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di Atalegale.net S.p.a., su www.astegiudiziarie.it incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie inlinea S.p.a., nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega del provvedimento integrativo del 19.11.2025 e della relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.;

b) 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;

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

c) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c. la società Astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale e la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, 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.
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.
Gli interessati all'acquisto potranno visionare il bene oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato, IS.VE.G. S.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055.2340830, tramite il sito www.isveg.it.
Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet:
www.asteimmobili.it,
www.astalegale.net,
www.portaleaste.com,
www.publicomonline.it,
www.astegiudiziarie.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 dal lunedì al venerdì, dalle ore 17.00 alle ore 19.00 al recapito telefonico 055.215933.

Firenze, data pubblicazione

Il Professionista Delegato
Avv. Filippo Bavazzano

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