

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei**

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

**Procedura esecutiva n. 159/2023 R.G.E. – Lotto Unico**

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

**Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona**

Il sottoscritto Avv. Ilaria Cipriano, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza emessa il 24.12.2024 dal Giudice delle esecuzioni immobiliari nella procedura esecutiva n. 159/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel Registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 e risulta in convenzione in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **3 giugno 2025, alle ore 17.30**, 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 dell'immobile di seguito indicato.

**IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**"Piena proprietà sull'intero di porzione di fabbricato per civile abitazione posta nel Comune di Castelfiorentino (FI), via dei Praticelli 72.**

**L'immobile si trova nelle colline della zona Praticelli-Rimorti. Si tratta della ex "Villa Niccoli" ristrutturata e divisa in 5 unità abitative, alle quali si accede tramite strada privata interna e con l'ingresso principale dal retro, nei pressi delle zone adibite a parcheggio, attraverso il resede esclusivo.**

**L'appartamento in questione, posto al piano terra, è composto da corridoio, un bagno con doccia, ampia cucina con caminetto a legna, ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, due camere e ripostiglio.**

**Dalle camere e dal soggiorno si può accedere agli spazi condominiali esterni.**

**Il riscaldamento e l'acqua calda sono singoli e sono collegati alla caldaia GPL. Il deposito GPL é a comune e posizionato negli spazi condominiali esterni.**

**Il fabbisogno idrico proviene da pozzo con impianto di depurazione.**

**All'interno dell'appartamento sono in corso lavori legati al superbonus ed efficientamento sismico e energetico, con specifica indicazione nella perizia del Geom. Paolo Zeroni del 09.03.2024.**

**Sono altresì compresi dei beni comuni per destinazione ex art. 1117 c.c., che dovranno seguire il bene staggito volturando le rispettive quote e in particolare la quota di 1/6 pro/indiviso del locale adibito ad autoclave e deposito comune, posto al piano terra; oltre la quota di 1/5 pro/indiviso su tratti di terreno di circa mq. 11.632 con soprastante piccolo annesso agricolo.**

**Il valore di mercato di quanto in questione è stato determinato dal perito stimatore in € 200.000,00.**

**-PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 179.000,00**

**-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.**

**€ 134.250,00**

**-CAUZIONE**

**Pari almeno al 10% del prezzo offerto**

**-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE**

**28 maggio 2025**

**- SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**

**2 giugno 2025**

**-APERTURA DELLE OFFERTE**

**3 giugno 2025, ore 17.30**

**-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.**

**€ 5.400,00**

**-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA**

**IT56L0867337830000000922034**

**intestato a "Tribunale di Firenze Esecuzione n. 159/2023"**

**-CAUSALE CAUZIONE**

**"Versamento cauzione"**

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano - come meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza redatta dal Geom. Paolo Zeroni del 09.03.2024, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione - anche in riferimento alla L. n. 47/85 e al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni degli immobili come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, derivandone che 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 dall'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 peraltro di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino il fabbricato in oggetto risulta censito come di seguito: foglio 48 particella 29 subalterno **501**, via dei Praticelli 72, piano T, categoria A/2 classe 4, consistenza 6 vani superficie catastale 139 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita catastale 712,71. Ai fini della storia catastale, come da documentazione agli atti, si precisa che: a seguito della denuncia di variazione del 26.07.1994 pratica n. 8186 in atti dal 09.01.2002 frazionamento di diritti-ristrutturazione n. 1206.1 del 1994 e rettifica classamento a seguito di sopralluogo relativo alla scheda prot. 42068/94 effettuato in data 20.01.2010- istanza n. 416912.09. La precedente identificazione catastale era: Catasto Fabbricati, foglio 48 particella 29 subalterni 1 e 2 e particella 129 subalterno 2.

In particolare, come da certificazione notarile agli atti, l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio 48 particella 29 subalterno 501 era identificato nel foglio 48 particella 29 subalterno D.

Le parti comuni per destinazione (ex art. 1117 c.c.) sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio 48 particella 29 subalterno **500** (ex foglio 48 particella 29 subalterno C ), categoria C/2, classe 7, rendita € 128,80, adibito a locale autoclave e deposito a comune, da volturarsi per la quota di 1/6 pro/indiviso. Relativamente a questo bene comune, il perito, nella sua relazione del 09.03.2024, ha evidenziato che è, per errore, attualmente intestato a soggetti diversi dalle parti eseguite e per un errore nel nuovo elaborato planimetrico ripresentato nel 2021, una stanza appartenente all'unità principale (subalterno 501) è stata erroneamente rappresentata come subalterno 500 (magazzino comune).

E' compreso tra le parti comuni per destinazione (ex art. 1117 c.c.) il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 48 particella **179**, (ex porzione, piccolo fabbricato rurale, della particella 147), oggi categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq., superficie totale 10 mq., rendita €21,90, adibito a deposito a comune, da volturarsi per la quota di 1/5 pro/indiviso.

Sono ancora parti comuni, censite al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino, i beni identificati nel foglio di mappa 48 particella **178** (ex porzione della particella 147), bosco alto, superficie 83.11 are; €0,86 R.D. e €1,29 R.A., adibito a spazi esterni e viabilità, da volturarsi per la quota di 1/5 pro/indiviso; nel foglio di mappa 48 particella **140**, seminativo, superficie 15.96 are, €3.30 R.D. e €2,88 R.A., adibito a parcheggi e spazi esterni, da volturarsi per la quota di 1/5 pro/indiviso e nel foglio di mappa 48 particella **138**, bosco alto, superficie 17.12 are, €0,18 R.D e €0,27 R.A., adibito a spazi esterni, da volturarsi per la quota di 1/5 pro/indiviso.

**STATO DI POSSESSO**

Come evidenziato nella perizia tecnica, i beni in questione devono ritenersi giuridicamente liberi in quanto occupati dagli eseguiti e non risultano contratti di locazione in essere.

**SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Alla data dell'accesso del perito, questi ha dato letteralmente atto di quanto segue: *"risultano essere stati reperiti i seguenti titoli: autorizzazione 148/90/1 per il rifacimento delle facciate; autorizzazione 220/1990 per il deposito GPL; art. 26 n. 483/1990 per modifiche interne; art. 26 4127/1992 per modifiche interne; concessione 404/1993 per ristrutturazione e creazione 5 unità abitative. Contiene anche una richiesta di abitabilità per una delle unità, mai rilasciata. DIA 8890 del 19/05/1995 p. 705/95 per variante alla 404/93 solo per la parte di proprietà degli eseguiti; Variante p. 1008/1995 alla 404/1993 per tutte le unità; P. 706/2004 autorizzazione allo scarico per tutte le unità, non ancora rilasciata; DIA 427/2007 per rifacimento tetto; Cila 771/2015 per adeguamento impianto di scarico; Cila*

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

*superbonus 806/2022, p. 21600 del 23/11/2022; Cila superbonus a variante 410/2023, p. 13598 del 21/07/2023. Cila superbonus a variante 713/2023 p. 23656 del 29/12/2023. L'immobile, come dichiarato nell'atto di provenienza, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Le prime pratiche edilizie contenenti una rappresentazione grafica dell'immobile risalgono al 1990 dove con una pratica art. 26, opere interne, si fanno alcune modifiche. Ulteriori modifiche interne si fanno sempre con un art. 26 del 1992. Si procede quindi ad una richiesta di concessione nel 1993 con la quale si creano 5 appartamenti. A giugno del 1994 si provvede a presentare le planimetrie catastali conformi al progetto in previsione dell'atto di vendita dei vari appartamenti in data 07/09/1994. In tale atto si dichiara che gli appartamenti risultano conformi al progetto ed i lavori agli appartamenti sono terminati, mentre rimangono da completare le opere esterne ed il depuratore per le acque potabili. Per tale motivo la concessione edilizia, con prot. 18327 del 18/11/1994, verrà volturata agli acquirenti che avranno il compito di terminare i lavori e richiedere l'abitabilità. Nel 1995 viene presentata una variante per l'appartamento, pratica DIA 8890, prot. 705/95. Sempre nel 1995 viene presentata la variante alla pratica 404/93 per tutte le unità e, in data 07/01/1997 viene comunicata la fine dei lavori. Nel 2004, a livello condominiale, viene richiesta una autorizzazione allo scarico, mai rilasciata. Nel 2015, però viene presentata, sempre a livello condominiale, una Cila per adeguamento dell'impianto di scarico. Di questa pratica, interessata da una richiesta di integrazione regolarmente fornita dal progettista, non si è reperita una fine lavori. Nel 2007 veniva presentata una pratica per il rifacimento del tetto della porzione che copre la porzione degli esecutati. La fine lavori è stata regolarmente presentata in data 22/10/2008. Lo stato attuale corrisponde allo stato derivante dalla pratica edilizia DIA 8890 del 19/05/1995 p. 705/95 per variante alla 404/93, con la unica differenza non rilevante dovuta all'applicazione di pannelli in cartongesso nella parte bassa di alcuni vani, con il probabile tentativo di ridurre la presenza di umidità. Inoltre, non è stata aggiornata la planimetria catastale redatta al momento dell'acquisto, a variante non realizzata e che, pertanto, non è catastalmente conforme (attualmente un bagno invece che i due previsti). Si stima un costo pari a 1000 (mille/00) euro per il rifacimento della planimetria catastale. Occorre poi tenere presente che la Cila superbonus, con le varianti presentate, è ancora aperta ed i lavori sono in corso, sia per le opere condominiali, sia per quanto previsto nell'appartamento.*

*Le varie considerazioni sono tutte riferite allo stato riscontrato al momento del sopralluogo. In tale occasione, come si evince dalla documentazione fotografica, le opere previste nell'appartamento non risultavano eseguite".*

Il perito, alla data del sopralluogo, come riportato nella relazione del 09.03.2024, ha dato atto che nell'appartamento oggetto del presente avviso erano in corso lavori legati al superbonus e all'efficientamento sismico ed energetico (interventi trainanti e interventi trainati), con elenco specifico degli interventi previsti nella detta relazione, cui ci si riporta integralmente. Al momento del sopralluogo del perito, le lavorazioni erano in corso e solo una piccola quantità delle medesime era stata eseguita e per i detti lavori, non essendo costituito un amministratore di condominio, era stato conferito incarico ad un condomino, come amministratore temporaneo.

Relativamente ai beni comuni, identificati al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino nel foglio 48 particelle 178, 138 (bosco alto) e 140 (seminativo), come risulta da recente CDU, tali terreni sono stati interessati da incendio boschivo in data 07.07.2017 e pertanto sugli stessi sono vigenti i seguenti divieti: ex art. 76 comma 5 lett. a, L.R. 39/2000 è vietata per un periodo di 15 anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura e ex art. 76 comma 5 lett. b, L.R. 39/2000d è vietata per un periodo di 20 anni la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e/o 40 comma 2 della L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della L. n. 47/1985.

Relativamente ai diritti d'impianto e superfici rivendicabili, ci si riporta integralmente a quanto dedotto nella relazione di stima del 09.03.2024 agli atti, per cui la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dell'elaborato peritale in merito a tali aspetti.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

**FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Dalla perizia estimativa alla data del 09.03.2024, è stato evidenziato che i resedi esclusivi posti sul retro dell'edificio, hanno un marciapiede con servitù di passo necessaria all'accesso alle altre unità abitative.

Come risulta inoltre dall'atto di provenienza della proprietà dei beni oggetto di esecuzione, il resede circostante il fabbricato costituisce oggetto di proprietà condominiale tra i proprietari delle varie porzioni e il medesimo resede e i terreni a comune sono attraversati da strada sulla quale esiste diritto di passo a favore di terzi e diritto di passo

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

gratuito e con ogni mezzo per accedere alla strada provinciale a favore della parte venditrice e degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono singoli con caldaia a GPL, con deposito della medesima a comune e posizionato negli spazi condominiali esterni.

Il fabbisogno idrico proviene da pozzo con impianto di depurazione.

Le parti comuni sono autogestite, non esiste amministratore di condominio. Per i lavori superbonus è stato nominato uno dei condomini, come amministratore temporaneo, il quale, sempre al momento del sopralluogo del perito incaricato, ha dato atto che non vi sono pendenze non saldate.

Ad ogni modo, qualora vi fossero degli oneri condominiali, sarebbero a carico dell'aggiudicatario nella misura prevista per legge e quindi con obbligo di pagamento relativo ai contributi per l'anno condominiale in corso e per quello precedente rispetto al decreto di trasferimento.

### **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 (vedi anche art. 1471 c.c.) – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato -- esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

A pena di invalidità, dopo la compilazione, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: **offerta.dgsia@giustiziacert.it** (art. 12 D.M. n. 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 dall'offerente diretto che sia anche presentatore per la propria offerta, oppure da un avvocato munito di procura speciale 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. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale ed il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta così detta per persona da nominare ex art. 579 comma 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 dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o avvocato procuratore legale).

**L'offerta** è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, come previsto dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, **deve contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.. Quando l'offerente risiede 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, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante;

- il Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario dove pende la procedura esecutiva;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;

- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso) e il termine per il relativo pagamento, perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avvilariacipriano@hotmail.it

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:**

- in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente se coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo
- in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure procura, delibere o atto di nomina che autorizzi la partecipazione all'asta e che giustifichi i poteri del rappresentante, se necessarie, nonché copia del documento di identità e della tessera sanitaria del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento di identità e della tessera sanitaria, in corso di validità, dell'eventuale presentatore
- se l'offerta è per **persona da nominare**, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;
- se l'offerente si avvalga di un **procuratore** per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore;
- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del **figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un **interdetto**, un **inabilitato** o un **amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente (ed eventuale presentatore) che dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **cittadino non facente parte dell'Unione Europea**, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili e, in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dell'offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo la sua capacità giuridica e di agire come se fosse un cittadino italiano. Sarebbe comunque opportuno che l'offerente allegasse all'offerta la documentazione comprovante il suo diritto a partecipare all'asta;
- se l'offerente è **apolide** residente da più di tre anni in Italia, oppure straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da **più persone** (offerta congiunta) 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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

dagli altri offerenti al soggetto che firma digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche o giuridiche e dell'eventuale presentatore. Nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;

- copia della contabile del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, con causale "cauzione", sul conto corrente della procedura. 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.

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, 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..

- l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, come previsto dall'art. 585 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario, salva la possibilità di provvedere alla stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il saldo prezzo;

- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo valore" ed altre), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque entro il versamento del saldo prezzo.

- ricevuta di avvenuto versamento del bollo telematico 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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel giorno e all'orario sopra indicati, 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); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. 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](http://www.spazioaste.it).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte.

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).

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato 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.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 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.

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avvilariacipriano@hotmail.it

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura.

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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 da intestazione e codice IBAN indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita; da tale data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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 G.E. a norma del D.M. n. 227/2015 e rimborso delle eventuali spese sostenute per gli adempimenti di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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.

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, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)  
T. 3355413961  
Ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it  
avviliariacipriano@hotmail.it

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.

### **REGIME FISCALE IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

Come da elaborato peritale del 09.03.2024, trattandosi di bene appartenente a persona fisica, il cespite risulta gravato da imposte ipotecarie, catastale e di registro nelle misure di legge. L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica, oppure entro il saldo prezzo, qualora ne sussistano i presupposti, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata per l'acquisto della "prima casa", fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale, tra cui quella prevista per gli "under 36" di cui all'art. 64 commi 6-10 del DL. N. 73/2021. Ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" si fa presente che, le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis) dell'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dovranno essere rese dall'aggiudicatario ed inserite nel decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att.

c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.

173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da [astalegale.net](http://astalegale.net) per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di [astalegale.net](http://astalegale.net).

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.

### **INFORMAZIONI E 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.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno seguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Fucecchio, corso G. Matteotti 57.

Fucecchio 20 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Ilaria Cipriano