

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 590/2014 + 187/2023

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

(asta telematica)

I° tentativo di vendita – Lotto Unico

Il sottoscritto Avv. Cristiana Valori, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 8 gennaio 2026 nella procedura esecutiva n. **RGE 590/2014 + 187/2023**, 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 allo stato Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. risultano gestori della pubblicità telematica

avvisa

che il giorno **4 giugno 2026 ore 15:00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** del seguente bene immobile identificato quale **lotto unico** nella procedura esecutiva n. RGE 590/2014 + 187/2023

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato terratetto ad uso civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre un piano interrato, **con resede esclusivo su due lati e con accesso dalla via Comunale di Citerna.**

L'unità immobiliare - **sita nel Comune di Signa (FI), Località Crocifisso, Via di Citerna n. 21** - è così composta: al piano interrato sono posti la cantina e i ripostigli annessi all'abitazione; al piano terra, con accesso dal resede esclusivo, sono posti l'ingresso, la cucina e il vano scale di collegamento ai piani sovrastanti; sempre al piano terra, ma con accesso indipendente dall'esterno e non comunicante con il resto del piano, sono posti un soggiorno, una sala da pranzo e il W.C.; al piano primo, con affaccio su un ampio disimpegno, si sviluppano tre camere, due bagni, un vano guardaroba e una lavanderia; nella stanza adiacente il vano scale è posta la scala in metallo di accesso al vano sottotetto.



Tutti i vani al piano interrato sono privi di aperture, ad eccezione della porta di accesso all'esterno e di una piccola finestra. Al piano terra e al piano primo i vani sono dotati di illuminazione e ventilazione naturale mediante finestre aperte sull'esterno, eccetto i due bagni adiacenti alla scala interna che ne sono privi.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo autonomo, con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio nei vani, ad eccezione dei bagni dotati di termo arredo in alluminio. Il bagno è allacciato alla rete idrica, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante la caldaia a gas metano posta nella cantina al piano seminterrato. Da una verifica visiva risulta che i bagni e le cucine sono collegati direttamente alle fosse biologiche e ai pozzetti degrassatori posti nel resede antistante l'immobile. L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti né l'attestazione di prestazione energetica.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq 268,88 come calcolati dal perito incaricato dal G.E. Architetto Domenico Parrilla nella relazione tecnica estimativa del 28/10/2025.

Sono comprese nella vendita le competenti quote di comproprietà e l'uso pro-quota delle parti condominiali come indicate nella detta relazione peritale a cui si rinvia. Al riguardo, per completezza di informazioni relative al lotto, **si evidenzia che il parcheggio a comune individuato al N.C.E. al foglio 16 particella 1097 sub 7 quale BNCN risulta comune all'immobile staggito e ad altre due unità immobiliari.**

La vendita del bene sopraindicato 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 trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella relazione tecnica estimativa redatta dal perito incaricato dal G.E. Architetto Domenico Parrilla in data 28/10/2025 a cui si fa completo riferimento per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, pubblicate e consultabili sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, con relativa documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

L'immobile staggito – come risulta dalla relazione peritale e come confermato dal custode - è



occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, quindi è da considerarsi **giuridicamente libero**.

DATI CATASTALI E CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale- Territorio, Servizi Catastali del Comune di Signa (FI) l'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 16, particella 1097, subalterno 2, categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 11,5**, superficie catastale totale 286 mq, Totale escluse aree scoperte 258 mq, **rendita € 979,98**. **Indirizzo: Via di Citerna snc, Piano S1- T- 1-2**. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Poiché all'epoca della divisione del fabbricato non era stato ancora attribuito il numero civico – oggi numero civico 21 - il Catasto dovrà essere aggiornato con il riferimento corretto al numero civico. Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizi Catastali sono state reperite le planimetrie dell'immobile depositate in data 12/06/2006; dal raffronto tra le planimetrie, le indagini e i rilievi effettuati, **il perito incaricato ha riscontrato che lo stato di fatto dell' immobile non è conforme allo stato accampionato**. Trattandosi di piccole difformità consistenti sostanzialmente nello spostamento di pareti interne e nelle altezze interne dei vani, **sarà necessario aggiornare le planimetrie depositate**. Per eseguire tale aggiornamento dovrà essere presentata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizi Catastali del Comune di Signa (FI) un DOCFA per l'esatta rappresentazione grafica; **il costo totale, compreso di versamenti per diritti di segreteria e onorari, è stato stimato dallo stesso perito in euro € 600,00**.

Si evidenzia infine, come da nota di precisazione via pec del perito incaricato del 4/02/2026, che **il parcheggio a comune individuato al N.C.E. al foglio 16 particella 1097 sub 7 quale BNCN risulta comune ai sub. 2, 500 e 506**.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla consulenza tecnica redatta dal perito incaricato Architetto Domenico Parrilla in data 28/10/2025 a cui si rinvia integralmente.

Dalle verifiche effettuate sul Regolamento Urbanistico del Comune di Signa approvato con delibera. C.C2F. 54 del 13/12/2010 l'immobile staggito è inserito nel Sub-sistema della collina, UTOE di Beccheria ed è classificato come "Edificio schedato ai sensi della L.R. 59/80". Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.



Il perito, facendo accesso all' Ufficio Tecnico del Comune di Signa (FI) al fine di accertare la legittimità dell'unità immobiliare, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie “

Pratica Edilizia n. 1470/97

Avente per oggetto la "Riorganizzazione igienico-funzionale di un immobile in via di Citerna Loc. Crocifisso". Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 1416 del 03/02/1998.

Pratica Edilizia n. 74/2001

Richiesta di Variante in C.d.O. n° 1. Avente per oggetto il “Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 03/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile" limitatamente alla Unità Immobiliare n. 2 posta in Signa, via di Citerna Loc. Crocifisso". Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 0040 del 12/04/2001. Subentra come Progettista e Direttore dei lavori il Geom.

Pratica Edilizia n. 572/2002.

Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 03/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile limitatamente alla U.I. n° 2" posta in Signa, via di Citerna (Fg. n. 16 part. n. 1097-1096-1100-1101". Per cui è stata rilasciata l'Autorizzazione prot. n. 1307 del 06/05/2003, per eseguire i lavori di Variante in c.d.o. alla C.E. n. 40/2001, per modifiche interne, oltre alle modifiche della scala di ingresso alla U.I.”

Pratica Edilizia n. 0354/2001.

Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 1416 del 13/06/2001 per la “Posa in opera di un infisso ad un porticato di porzione di immobile” posto in Signa, via di Citerna Fg. n. 16 part. n. 1097 sub 2". Per cui è stata rilasciata l'Autorizzazione n. 33 del 06/05/2003.

Pratica Edilizia n. 331/2003.

Integrazione alla Variante in Corso d'opera 40/2001, consistente nell'ampliamento del vano cantina e il collegamento con la cantina esistente, oltre la realizzazione di un accesso dall'esterno. Per cui è stata rilasciata "Concessione per l'esecuzione delle opere", n. 009 del 03/03/2004.

Pratica Edilizia n. 530/2003.

Richiesta di parere preventivo preliminare per la realizzazione di una recinzione in corrispondenza del limite di proprietà del resede di pertinenza dell'abitazione. La Commissione Edilizia Integrata in data 06/12/2003 prot. 35/72, rilascia parere favorevole con prescrizioni.

Pratica Edilizia n. 0090/2004.



Rinnovo della Concessione Edilizia n. 1416 del 03/02/1998 relativa alla "Riorganizzazione igienico-funzionale e frazionamento di un immobile limitatamente alla U.I. n° 2" posta in Signa, via di Citerna, Fg. n. 16 part. n. 1097-1096-1100-1101". Per cui è stata rilasciata Concessione n. 16 del 08/04/2004 per "Rinnovo della Concessione Edilizia n. 40 del 12/04/2001, limitatamente alla realizzazione di opere di finitura e del muro di recinzione".

Pratica Edilizia n. 179/2004

In data 20 aprile 2004, protocollo 8863, è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività, richiesta dal sig..... Il progetto redatto dall'Arch., consisteva sostanzialmente nella Traslazione di una porzione di recinzione del resede lungo la via di Citerna.

Pratica Edilizia n. 206/2007

Deposito di Variante Finale (art. 142 L.R. 1/2005) in data 11/04/2007 prot. 6287.

A seguito della valutazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, l'amministrazione comunale richiede, con lettera Prot. 12575 del 03/07/2007 l'integrazione di documenti, pena l'archiviazione della pratica nei 90 giorni successivi al ricevimento. Il proprietario o il tecnico all'epoca incaricato, non ha provveduto ad integrare la documentazione. Il CTU ha potuto verificare tale situazione solo effettuando un ulteriore accesso presso l'ufficio Tecnico, in quanto le pratiche edilizie sono rilasciate in visione epurate da tutti gli atti interni e le comunicazioni con la proprietà.

Contattato nel 2016 - durante la relazione della precedente perizia di stima – il Geom.tecnico a suo tempo incaricato dalla proprietà per la redazione della variante finale n. 207/2006, egli aveva dichiarato di non avere nessuna documentazione nel suo archivio e di non avere ricevuto nessuna richiesta di integrazione; lo stesso chiede inoltre di rivolgersi ai tecnici incaricati per la presentazione della pratica al Genio Civile, arch.e Geom.i quali dichiarano di non avere nulla al riguardo nel loro archivio.”

Dall'analisi della documentazione sopra elencata **il perito incaricato Architetto Domenico Parrilla ha evidenziato come l'immobile staggito non sia conforme allo stato legittimato** poiché fra lo stato di rilievo redatto dallo stesso e gli elaborati grafici analizzati e allegati ai vari progetti depositati emergono le seguenti difformità:

“Piano Seminterrato: *risulta che nella porzione della cantina posta al piano seminterrato manca la rappresentazione grafica dell'infisso di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 33 del 06-05-2003 e quanto richiesto nella Pratica n. 206/2007.*

Piano Terra: *si riscontrano piccole difformità nelle dimensioni dei vani e variazioni nella distribuzione delle pareti interne, nella struttura della scala interna e la realizzazione della scala esterna di accesso alle cantine; le dimensioni della scala esterna di accesso all'immobile*



sono maggiori rispetto ai progetti depositati, nel vano ingresso è presente un camino; sulla variante finale 207/2006 manca la rappresentazione grafica dell'infisso di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 33 del 06-05-2003.

Piano Primo: si riscontrano piccole difformità nelle dimensioni dei vani e variazioni sulla distribuzione e struttura della scala interna”.

Il perito ha evidenziato la necessità di depositare una SCIA in Sanatoria per sanare le dette difformità interne presenti al piano seminterrato, al piano terra e al piano primo; inoltre, non avendo reperito l'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 149 della legge regionale Toscana n. 65/2014, la necessità in ogni caso di depositarla una volta sanati gli abusi.

Il perito ha quantificato i costi per la pratica di sanatoria e per la pratica relativa all'agibilità: “*Gli onorari professionali del tecnico per la redazione della Scia in Sanatoria, pari a € 2.000,00 comprensivi degli oneri di legge oltre diritti e bolli e oltre l'oblazione ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 pari a € 1.032,00;*

gli onorari del tecnico per la presentazione della pratica di deposito dell'agibilità pari a € 600,00 comprensivi degli oneri di legge oltre diritti e bolli per un importo pari a € 150,00.

L'importo complessivo degli onorari, sanzioni e diritti di segreteria, ammonta a Euro 3.782,00”.

Si precisa infine che in caso di diverse irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 d.p.r. 380/2001 e/o art. 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 tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica-estimativa redatta dal perito incaricato da cui risulta che non vi sono vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente eccetto **i seguenti vincoli di natura urbanistica:**

“*Edifici schedati ai sensi della L.R. 59/80 - (P.S. Tav. 8)*

- *Zona E “Verde Protetto”*
- *Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex. L. 497/39) - (P.S. Tav. 8)*
- *Emergenze Paesaggistiche - (P.S. Tav. 10A)*
- *D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490”.*

Il perito incaricato con nota di precisazione via pec del 4/02/2026 ha evidenziato che l'immobile si trova all'interno delle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata S3 ai sensi del DPGR 30/01/2020, n. 5/R.



Quanto agli oneri condominiali, il perito ha evidenziato che “*non ci sono spese fisse di gestione e di manutenzione né di natura condominiale*”. Si precisa che, non essendo stato incaricato un amministratore, non è stato possibile reperire delibere attestanti le eventuali spese straordinarie, oltre ai bilanci per le eventuali spese ordinarie e gli eventuali debiti pregressi; comunque ai sensi dell’articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l’aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente (solo se condominiali).

FORMALITA’ NON SUSCETTIBILE DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizione del 27/12/2016 numero di Registro Particolare 33268 e numero di Registro Generale 48879 – Domanda giudiziale - Divisione giudiziale – Pubblico Ufficiale Tribunale Firenze Repertorio 215 del 8/11/2016.

Si precisa che il relativo giudizio si è concluso con sentenza che ha dichiarato cessata la materia del contendere.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Il prezzo base d’asta è fissato in euro **485.000,00**.

L’offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro **363.750,00**.

L’ aumento minimo in caso di gara è pari al 2% del prezzo base cioè ad euro **9.700,00**.

La cauzione deve essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita in oggetto è soggetta ad **imposta di registro**, oltre imposta ipotecaria e catastale.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all’acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno precedente l’asta cioè **entro e non oltre il 3 giugno 2026 ore 23:59, 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 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 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 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 comma 3 c.p.c. da effettuarsi 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 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, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) **i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale** (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) **o della partita IVA;**
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) **il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento** (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- 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 (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.

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:

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

3) in caso di **offerta presentata dal presentatore (avvocato)**: copia 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**, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato a **“TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 590/2014 + 187/2023”**, acceso presso BCC CHIANTIBANCA – Agenzia di Empoli, **IBAN: IT45 K086 7337 8300 0000 0928 950** e dovrà recare come causale la sola dizione **“versamento cauzione”**, senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente **il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno cinque 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;



5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità in corso di validità 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 identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

9) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, **a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta** e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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 III° comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del



deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, **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) **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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

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, e che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, ultimo comma c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita cioè **il 4 giugno 2026 ore 15:00** il delegato procederà, previa apertura delle buste, all'esame delle offerte e 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 $\frac{1}{4}$ 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.

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 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 eseguiti.

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 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, 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno



precedente– 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla consegna del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli di tale natura saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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 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, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa** ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE- PVP" 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 sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.firenze.giustizia.it e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su: - sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net. e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il professionista effettuerà, tramite il portale suindicato, 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 nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso, nella relazione



peritale e nei suoi allegati anche in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita alla procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita.

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.

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.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. **Cristiana Valori**, con studio in 50053 Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 52/C – tel 0571/78988, Fax 0571/700006, cell. 339/2511606, mail: studiolegalevalori@yahoo.it, PEC: cristiana.valori@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 26 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiana Valori

