

**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.**  
**VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**  
**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva 303/2021 – RGE**

Il sottoscritto DOTT. GIANNI RAFFAELLI, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 02/07/2025 nella procedura esecutiva n. **303/2021 RGE**, a norma dell'art. 490 c.p.c., così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **4.06.2026** si procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili di seguito descritti secondo il seguente programma di vendita: **Lotto Unico alle ore 10:30;**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Come evincibile dalla perizia di stima,

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale con ingresso autonomo sito in località La Luna nc. 129, che dista circa 4 km dal centro del Comune di Rignano Sull'Arno, Frazione Cellai – Troghi, e più precisamente costituito da appartamento posto al piano terreno (primo fuori terra), monolocale composto da camera/soggiorno con angolo cottura, antibagno, con sovrastante palco morto, servizio igienico, loggia e piccolo resede di pertinenza esclusiva.

Confini proprietà: detta Via, proprietà [REDACTED] particelle catastali n° 35 e 158, s.s.a.

Il bene oggetto di vendita come descritto nella perizia di stima cui si rimanda; è una unità immobiliare ubicata nel territorio extra urbano del Comune di Rignano Sull'Arno (FI), di recente ristrutturazione (anno 2005 circa).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista pietra a faccia vista e laterizio. La copertura del fabbricato è provvista di gronda alla fiorentina con correnti in legno e smensolatura, canali di gronda e calate a sezione circolare in rame.

Le tramezzature interne all'abitazione sono in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera fine per interni. Le pavimentazioni interne sono in monocottura ad esclusione dei servizi igienici pavimentati in ceramica. I rivestimenti sono in ceramica.

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla perizia di stima.

### **Individuazione catastale**

Il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze Comune censuario di Rignano Sull'Arno come ed in particolare trattasi di:

- Unità immobiliare ad uso residenziale – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno – foglio di mappa n° 45, particella n° 34, subalterno n° 500, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 49 mq – totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita catastale € 206,58.

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla perizia di stima.

### **Stato dell'immobile**

Libero.

Si noti che nella perizia di stima si evidenzia che l'immobile alla data della perizia risultava occupato, ma allo stato risulta Libero.

\*\*\*

Il bene sopraindicato è posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni e servitù attive e passive, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto di riduzione del prezzo.

Trattandosi di vendita forzata, non trovano applicazione le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive

modifiche ed al D.M. n. 37/08, e pertanto la stessa non potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di Legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Geom. Marco Signi (CTU) in data 6 dicembre 2022, nonché dalle risultanze della planimetria e delle visure catastali aggiornate all'giugno dell'anno 2022, cui si rinvia integralmente per la più completa descrizione e consultazione.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE ED AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA**

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 74.350,00;**  
(prezzo di stima relazione peritale: € 78.263,35=)
- **OFFERTA MINIMA: € 55.762,50;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **AUMENTO MINIMO: € 2.300,00** (obbligatorio in caso di svolgimento di gara ex art. 573 c.p.c.).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato come meglio specificate di seguito.

### **Regime Fiscale**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

## **GRAVAMI – OCCUPAZIONE – CERTIFICAZIONI**

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno

cancellate a cura e spese della procedura.

**Il bene oggetto di vendita è da ritenersi libero.**

### **SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA –VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico-catastale dell'immobile, le formalità a carico dell'acquirente e le servitù risultano dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente, in ogni caso di seguito se ne riportano alcuni passaggi.

#### **Irregolarità presenti**

Il Ctu nella propria perizia di stima rende noto che:” *è stata realizzata, senza presentazione al Comune di Rignano Sull’Arno di pratica edilizia, una parete in vetrocemento tra la zona cottura soggiorno e la zona notte. [...] La relativa planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, tranne la parete in vetrocemento tra la zona cottura soggiorno e la zona notte, piccole modifiche e imprecisioni di dettaglio, che non incidono sulla consistenza dell’unità immobiliare e pertanto non tali da comportare la presentazione di nuova planimetria ai sensi della Circolare dell’Agenzia del Territorio n° 2 del 09/07/2010 art. 3 punto “e”.*

#### **Spese condominiali**

L’unità immobiliare oggetto di vendita non è parte di un condominio.

#### **Situazione Urbanistica**

Si riporta quanto risultante dalla perizia di stima del Geom. Signi: “ *L’immobile dove insiste l’unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in data antecedente il giorno 1.09.1967.*

*Per cambio di destinazione d magazzino a residenziale è stata presentata in data 18.07.2002 richiesta di autorizzazione edilizia pratica edilizia n° 206/02 rilasciata dal Comune di Rignano Sull’Arno in data 07.10.2003 n° 68.*

*In data 26.09.2005 è stata presentata al Comune di Rignano Sull’Arno, asseverazione per abitabilità n° 460/06, protocollata con il n° 13265.*

*In data 3.08.2006 è stata presentata al Comune di Rignano Sull’Arno, protocollo n° 11365, variante finale in corso d’opera.*

*Per modifiche interne ed ai prospetti è stato rilasciato atto di assenso (ex art. 79 comma 4 della LR 1/05) n° 57 del 17.07.2006.*

*Per modifiche di prospetto è stata presentata al Comune di Rignano Sull’Arno in data 01.06.2006 protocollo n° 8297 - pratica edilizia n° 281/06 (parere favorevole con particolare riferimento all’altezza dell’atibagno, in quanto situazione preesistente – cfr atto di assenso n°*

57/2006).

*Per la delimitazione del resede esclusivo è stata presentata in data 06.03.2007 al Comune di Rignano Sull'Arno pratica edilizia n° 119/07 protocollo n° 2973 pratica n° 119/07 previa autorizzazione ambientale n° 44 del 10.05.2007.*

*Per la delimitazione del resede di pertinenza è stata presentata in data 15.05.2007 al Comune di Rignano Sull'Arno, D.I.A. protocollo n° 6383 pratica edilizia n° 230/07, sempre previa autorizzazione ambientale n° 44 del 10.05.2007.*

*Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente perizia, risulta NON conforme a quanto depositato presso gli archivi del Comune di Rignano Sull'Arno a causa della realizzazione di un chiusura di un vano "porta" con una tamponatura in vetro cemento facilmente demolibile.*

*Date le modeste opere da eseguire al fine di regolarizzare e rendere conforme l'unità immobiliare all'ultimo progetto depositato presso l'Archivio Comunale si redige un computo metrico estimativo delle opere necessarie a tale fine:*

*Attrezzature di primo soccorso Cassetta contenente presidi medicali prescritti dall'allegato 1 D.M. 15.7.2003 n. 389*

*Sicurezza cantiere € 66,96*

*Demolizione e taglio a forza di muratura per apertura di porte o vani a sezione obbligata a qualsiasi piano, altezza o profondità, eseguito a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici del vano ricavato, compresi sguanci o sotto davanzali, con minimo di mc 0,50: su murature di forati ad una o piu' teste mc. 0,50 x €/mc. 437,46= € 218,73*

*Scarrettamento dei materiali di risulta in ambito di cantiere per distanze non superiori a m 50,00. da demolizioni di qualsiasi genere - Scarrettamento materiale mc. 0,50 x €/mc. 43,15 = € 21,58*

*MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI [A25130] Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte mc. 0,50 x €/mc. 45,00= € 22,50*

*COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubbli ... ratterizzazione del rifiuto: [A25136a] rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27*

settembre 2010) mc. 0,50 x €/mc. 18,00= € 9,00

*Finitura della zona oggetto di lavorazione con fornitura e posa in opera di nuovo intonaco civile tirato a fratazzo fine e quanto altro necessario per dare al lavoro il titolo di finito ed eseguito a perfetta regola d'arte a corpo € 200,00*

*Fornitura e posa in opera di tinteggiatura con tempera fine due mani esclusivamente nella zona oggetto d'intervento e quanto altro necessario per dare al lavoro il titolo di finito ed eseguito a perfetta regola d'arte. A corpo € 150,00*

*totale € 688,77 oltre oneri di legge”*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

**L'offerta di acquisto (di cui all'art. 571 c.p.c.), dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione “INVIA L'OFFERTA” seguendo le indicazioni contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta, personalmente o a mezzo di Avvocato.**

**Si noti che se l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.**

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

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 file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

**La busta virtuale predisposta dovrà contenere tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on line (secondo le indicazioni dell'art. 12 del D.M. 32/2015) e tutti i dati e gli allegati qui di seguito.**

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 del DM 32/2015 andrà riconosciuta **la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a:**

- a) Offerente diretto;
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato;
- c) avvocato per persona da nominare.

**Si segnala che il presentatore potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e ad ogni tentativo di vendita. 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 saranno dichiarate inefficaci e/o inammissibili.**

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

**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 i seguenti dati:**

- a) il soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile (cognome e nome, data e luogo di nascita,

- codice fiscale o partita iva, residenza, stato civile). **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente**, salvo il caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c;
- 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;
  - i) il termine per il pagamento del saldo prezzo, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta**. Ove indicato, un termine inferiore potrà essere valutato ai fini della individuazione della migliore offerta in caso di pluralità di offerenti. **Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**;
  - j) modalità di versamento del saldo prezzo e ogni ulteriore elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
  - k) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### **ALLEGATI DA PRESENTARE CON L'OFFERTA**

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

#### **1- DOCUMENTI DI IDENTITÀ' – PROCURE - AUTORIZZAZIONI**

**All'offerta dovranno sempre essere allegati in copia fotostatica un documento di identità in corso di validità e il codice fiscale del soggetto o dei soggetti offerenti e del presentatore (se diverso dall'offerente); si noti che il documento del soggetto o dei soggetti offerenti dovrà**

**essere fornito anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta.**

Si precisa che la patente non è un documento di identità.

Se l'offerente è una persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore.

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, anche per immagine, procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.** Dovrà essere allegata anche copia di un documento di identità in corso di validità di ciascuno degli offerenti che hanno rilasciato procura.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni, l'offerta dovrà indicare i dati del coniuge.

Se l'offerente è una persona giuridica (es. società): occorrerà indicare la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA e allegare copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (risalente a non più di 20 giorni), 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.

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.

**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.

**Se l'offerta è presentata da cittadino straniero,** l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza.

**Se l'offerta sarà presentata per il tramite di un Avvocato** dovrà essere allegata **procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta e in caso di:**

- a) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato – **la procura dovrà essere allegata all'offerta;**
- b) avvocato per persona da nominare – **la procura dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.**

## **2- DICHIARAZIONI AGGIUNTIVE**

**Dovranno essere presentate le seguenti dichiarazioni:**

- Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni (art. 174 disp. att. c.p.c);
- dichiarazione di **“essere edotto e quindi accettare i contenuti dell'ordinanza di vendita, delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale nei suoi allegati e nell'avviso di vendita in ordine agli impianti nonché dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme di sicurezza e la**

**certificazione/attestato di prestazione energetica, e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”;**

- eventuale richiesta di fruizioni di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la possibilità del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- eventuale dichiarazione
  - di voler far ricorso ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto del saldo prezzo in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull’immobile acquistato previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c.
  - o
  - di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell’offerta.

Le dichiarazioni dovranno essere inserite come allegati nell’apposita sezione “offerta” presente nel modulo web cui si accede attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

### **3- CAUZIONE – IMPOSTA DI BOLLO - VERSAMENTI**

**All’offerta dovrà essere allegata:**

- 1) **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 “TRIBUNALE FIRENZE – ES. 303/2021”**, IBAN: **IT59H0867302802000000925734**; e dovrà recare come causale la sola dizione “**versamento cauzione**”, senza altre indicazioni.

**Il bonifico bancario della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte.**

**Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.**

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle medesime agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico a favore del medesimo conto corrente da cui sono pervenute le somme accreditate, i cui riferimenti dovranno essere chiaramente indicati

nell'offerta.

**Si 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 dal presente bando.**

- 2) **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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp).

Si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

**Il giorno 4.06.2026 alle ore 10:30**, si procederà in modalità telematica all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web delle vendite in questione.

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).

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); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

**Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al**

**momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.**

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, la gara avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto, quindi 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 si svolgerà mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente, **il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a euro 2.300,00.**

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui al comma 1 dell'art. 20 del DM 32/2015 in merito alla c.d. figura dello spettatore, potranno prendere parte con modalità telematiche alla suddetta udienza, oltre agli offerenti, esclusivamente gli **spettatori** nelle persone del/i del **debitore/i**, dei **creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati**.

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

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

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

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

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

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

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di

assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

**- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, l'asta avrà luogo con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento che **non potrà essere inferiore a euro 2.300,00**.

**- in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e comunque dovendo procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che:

- abbia offerto il miglior prezzo;
- 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;
- a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;

**- se sono state presentate istanze di assegnazione** e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

**La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto e, all'esito della gara, il pagamento dovrà avvenire nel termine di 120 giorni (centoventi).

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

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

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

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

**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 provvisoria, 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, contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore**

**fondario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

Con le stesse modalità dovrà versare fondo spese per l'importo che sarà indicato dal Professionista Delegato anche in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate delle imposte dovute (ipotecarie, catastali, di registro).

**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.**

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

**Si precisa che il saldo prezzo dovrà essere corrisposto in un tempo non superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione, e le somme dovranno risultare entro detto termine sul conto corrente intestato alla procedura, in caso contrario l'offerta sarà ritenuta inefficace.**

#### **SPESE - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA – AGEVOLAZIONI FISCALI**

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), il cui importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in esito al conteggio dell'Agenzia delle Entrate.

Ove previsto dalla Legge e in possesso dei requisiti di Legge, l'aggiudicatario potrà chiedere di usufruire delle cd. "agevolazioni prima casa" ai sensi dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art. 10, comma 2°, e della nota dell'articolo 1 della tariffa (come indicati dall'art. 16 del cid. 22 Maggio 1993 n. 155 convertito con modifiche dalla legge n. 243 del 19 luglio 1993)

del Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347. **La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.**

Nel caso di acquisto di immobile ad uso abitativo, l'aggiudicatario definitivo, qualora non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali potrà chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile ad uso abitativo. La richiesta dovrà essere formulata con apposita istanza che dovrà essere consegnata in originale al Delegato prima del termine per il versamento del saldo prezzo.

Nel caso di acquisto di terreni agricoli, ove previsto dalla Legge e in possesso dei requisiti di Legge, l'aggiudicatario potrà chiedere di usufruire della c.d. "piccola proprietà contadina".

**Sarà a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene, oltre spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE. Le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito resteranno a carico della procedura.**

#### **INFORMATIVA – ORDINE DI LIBERAZIONE DELL' IMMOBILE EX. ART 560 C.P.C**

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., ai fini della liberazione dell'immobile, viene garantito il possesso dell'immobile pignorato al debitore e ai familiari conviventi sino al decreto di trasferimento.

L'art. 560, sesto comma, c.p.c., nuova formulazione prevede che "A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti; ... Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma..." Quest'ultima norma stabilisce che "...il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto".

**Qualora l'aggiudicatario, intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.**

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

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

a) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. per pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP), la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze ([www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it)) e 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.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.a; e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie InLinea S.p.a;

nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) la **società Astalegale.net S.p.a.** provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale; e la **Società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.** provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

Qualora il creditore precedente ne faccia espressa richiesta – a propria cura e spese, tramite istanza da inoltrare direttamente al sottoscritto professionista delegato - che un estratto dell'avviso di vendita potrà essere redatto e pubblicato tramite – Astalegale.net - su uno o più dei seguenti quotidiani:

- "LA NAZIONE";
- "IL CORRIERE FIORENTINO";
- "LA REPUBBLICA (FIRENZE)";
- "BUAG"

Il professionista effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione fatto salvo quanto già detto e che si dirà a proposito delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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

587 c.p.c.

**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.

#### **CUSTODIA E VISITE DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) – mail: [info@isveg.it](mailto:info@isveg.it).

#### **RICHIESTA INFORMAZIONI – REFERENTE DELLA VENDITA**

Referente della vendita è il Dott. Gianni Raffaelli al quale è possibile rivolgersi per avere maggiori informazioni (Studio Raffaelli - Tel. 0556142829 - email [gianni.raffaelli@commercialisti.fi.it](mailto:gianni.raffaelli@commercialisti.fi.it) – pec: [gianni.raffaelli@odcecfirenze.it](mailto:gianni.raffaelli@odcecfirenze.it)).

Ordinanza di vendita, avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), [www.isveg.it](http://www.isveg.it)., nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

***Firenze, 9.02.2026***

***Il Professionista Delegato***

***Dott. Gianni Raffaelli***