

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

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

Procedura Esecutiva N. 21/2025 – lotto: unico

(asta telematica)

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

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti**, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 28 gennaio 2026 nella procedura esecutiva N. 21/2025 R.G.E., 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, D.M. 32/2015 e che allo stato Astalegale.net spa risulta gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il **giorno 17 giugno 2026 alle ore 15:30** 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** del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione terra tetto, con annesso garage e resede esclusivo, facente parte di una lottizzazione di più ampie dimensioni, posto in Comune di Bagno a Ripoli, località Osteria Nuova, Via Ivo Lazzeri n.36. L'immobile si sviluppa su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra, ed è così composto:

- al piano seminterrato: due ampi vani adibiti a cantina, lavanderia, centrale termica, vano autoclave, ripostiglio e garage;
- al piano terra: soggiorno, bagno, cucina pranzo e ampia terrazza e resede a verde;
- al piano primo: due camere, due bagni e terrazza;
- al piano sottotetto: camera mansardata con terrazza a tasca.

All'unità immobiliare sono annesse parti comuni esterne descritte nell'atto di provenienza del 25 marzo 2004 ai rogiti notaio Elisabetta Giotti rep. 21053/5490 e nella relazione tecnica agli atti come segue: *“comproprietà condominiale pro quota di tutte le parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge e per consuetudine, tra cui in particolare il vialetto che da Via A Volta raggiunge il piazzale condominiale distinto al Catasto Terreni al foglio 34 dalle particelle 284, 344 e 345, il piazzale distinto al foglio 34 particella 282, nonché la comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione delle aree di insidenza della sede viaria condominiale, delle zone a verde pubblico e parcheggio e di quelle dove sono installati gli impianti tecnologici, distinte al Catasto Terreni al foglio 34 dalle particelle 270, 271 e 277 ”*

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo risulta altresì quanto segue.

“In conclusione

- *le particelle catastali 282, 284, 344 e 345 corrispondono alla strada di lottizzazione interna, sono in comproprietà pro quota fra i fabbricati del Condominio via Ivo Lazzeri civici 12/36 (gruppo A1*

della ex lottizzazione), sono carenti di voltura in quanto sono ancora censite al Catasto Terreni ed intestate a che aveva ceduto il terreno alla società nel 1975;

L'amministratore di condominio, contattato in merito, ha confermato quanto sopra: la manutenzione di questa strada avviene attraverso la tabella millesimale condominiale "C".

- le particelle catastali 270, 271 e 277 sono in comproprietà pro quota fra i fabbricati del Condominio via Ivo Lazzeri civici 6/73 (gruppo A1, A2 e A3 della ex lottizzazione), e sono intestate ai sig.ri,e
- L'amministratore di condominio, contattato in merito, ha confermato che si tratta di parti private ad uso pubblico. Il Comune di Bagno a Ripoli nel 2018 aveva chiesto al Condominio la disponibilità di cedere la proprietà al demanio stradale dell'Ente come previsto dalla convenzione (allegato 5), consenso che il condominio ha deliberato.

Il Geom. del Comune di Bagno a Ripoli ha confermato che il procedimento si è temporaneamente arrestato in quanto il Comune non ha ricevuto il benestare di tutti i singoli condomini coinvolti e che la strada Ivo Lazzeri è privata di uso pubblico come da Delibera Comunale n. 16/2018

Per regolarizzare la situazione catastale delle particelle 282, 284, 344 e 345 è necessario:

- provvedere ad una ricognizione di tutti gli atti di proprietà del condominio via Ivo Lazzeri 12/36;
- redigere una tabella millesimale in base al volume di proprietà di ciascun soggetto (è possibile utilizzare anche la tabella "C" di manutenzione strade in uso dal codominio);
- ratificare la suddivisione di proprietà in base alla tabella redatta mediante atto notarile;
- procedere alle volture catastali delle suddette particelle;

Per eseguire le suddette operazioni è necessario il consenso e l'approvazione di tutti i soggetti coinvolti.

Spese tecniche, legali e notarili per atti, ricerche ipotecarie, variazioni, volture ed istanze catastali previste a carico dell'aggiudicatario: € 2.500,00.

Per regolarizzare la situazione catastale delle particelle 270, 271 e 277 è necessario:

- provvedere ad una ricognizione di tutti gli atti di proprietà di tutti i condomini di via Ivo Lazzeri 6/73 e degli altri fabbricati prospicienti la strada;
- redigere una tabella millesimale in base al volume di proprietà di ciascun soggetto;
- ratificare la suddivisione di proprietà in base alla tabella redatta mediante atto notarile;
- procedere alle volture catastali delle suddette particelle;

Per eseguire le suddette operazioni sarà necessario il consenso e l'approvazione di tutte le parti coinvolte. Considerato l'alto numero di soggetti è un obiettivo difficilmente raggiungibile.

Spese tecniche, legali e notarili per atti, ricerche ipotecarie, variazioni, volture ed istanze catastali previste a carico dell'aggiudicatario: € 2.500,00.

In alternativa, trattandosi di porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni, è auspicabile che per le suddette particelle catastali si completi il procedimento intrapreso da Comune di Bagno a Ripoli per il trasferimento in maniera semplificata, ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della legge 448/1998. Tale soluzione non comporterebbe spese a carico delle parti.

Anche in questo caso è necessario il consenso unanime di tutte le parti coinvolte, consenso che fino adesso non è stato raggiunto”.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Iacopo Paladini (CTU) in data 3 novembre 2025, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è da ritenersi giuridicamente **libero**, in quanto occupato dagli esecutati.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Bagno Ripoli come segue:

- appartamento, al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, foglio di mappa 34, particella 356, graffiata alla particella 361, subalterno 2**, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 287 mq, totale escluso aree scoperte 249 mq, rendita catastale euro 1.054,86, Via Ivo Lazzeri n. 36, n. 42/B, piano S1-T-1-2;
- garage, al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, foglio di mappa 34, particella 361, subalterno 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale euro 42,97, Via Ivo Lazzeri n. 37, piano S1.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta che *“Le planimetrie catastali in atti dell'appartamento e del garage non sono conformi in quanto non corrispondono esattamente allo stato attuale, quindi, dovranno essere aggiornate al conseguimento delle sanatorie edilizie a spese dell'aggiudicatario”.*

Confini: l'unità immobiliare confina sulla sinistra entrando con la proprietà ..., ... (parti condominiali), salvo se altri.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio risulta in particolare quanto segue.

“09.01 Situazione Urbanistica

Nel Piano Operativo Comunale del Comune di Bagno a Ripoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81/2023 e successive integrazioni, l'immobile è così classificato:

- *Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - Aree pianificate di recente formazione, Art. 91 Aree pianificate di recente formazione (B2);*

Nel Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80/2023 e successive integrazioni, l'immobile è così classificato:

- *Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs. 42/2004 s.m.i) - D.M. 20/12/1965 “Via Aretina” (G.U. 15-1966) - Fascia di ml 300 lungo la strada Bagno a Ripoli-San Donato;*

- Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 39/2000 smi);
- Potenziale Rischio archeologico: grado 1
- Pericolosità geologica: media G.2.

09.02 Titoli edilizi

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

L'immobile è stato edificato e modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- *Permesso a Costruire n 114/75 rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli alla società ... in data 16-09-1975 per la costruzione del fabbricato;*
- *Abitabilità n. 6/81 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli a ... in data 02-09-1981;*
- *Concessione Edilizia n 144/78 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli alla società ... in data 28-08-1978 per varianti in corso d'opera al Permesso a Costruire n 114/75;*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria n 3741/99 rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli a ... in data 9-11-1999 per aumento di superficie non residenziale al piano seminterrato oltre a modifiche interne ed esterne.*
- *Permesso a costruire n 153/2005 rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli a ... per la realizzazione di piscina a servizio di civile abitazione. Tale opera non è stata realizzata, è stato depositato l'inizio lavori in data 02-12-2006 e non la fine lavori con la dichiarazione di conformità dell'opera. Tale concessione è da considerarsi decaduta.*

09.03 Conformità urbanistico-edilizia

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Il tutto quale contributo della situazione urbanistica e edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario dei beni in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 29 luglio 2025 e dall'analisi della documentazione allegata ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, si evidenziano le seguenti difformità tecnico-amministrative relative al compendio pignorato:

Unità Immobiliare residenziale (F 34 P.lle 361, 356 sub 2)

- 1. Piano seminterrato in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.3741/99 o in assenza di titolo:**
 - *Leggero discostamento nel posizionamento di alcuni tramezzi interni (in difformità al titolo rilasciato);*
 - *Nella centrale termica realizzazione di un tramezzo da 10 cm al posto di un muro portante da 30 cm (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*

- *Nella centrale termica apertura di una finestra su muratura portante verso la scala esterna che conduce al giardino (in assenza di titolo edilizio);*
 - *Realizzazione di una taverna con camino anziché una cantina nel volume oggetto di condono posto sulla destra con diverso posizionamento delle pareti esterne (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Nella taverna creazione di un bagno in un locale con altezza inferiore ai requisiti minimi igienico sanitari (in assenza di titolo edilizio);*
 - *Nella taverna creazione di una cucina in un locale con altezza inferiore ai requisiti minimi igienico sanitari. Inoltre, un'unità immobiliare non può avere due cucine (in assenza di titolo edilizio);*
 - *Apertura di due piccole finestre su muratura portante nel bagno e nella cucina (in assenza di titolo edilizio);*
- 2. Piano terreno in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.144/78 o in assenza di titolo:**
- *Eliminazione di un tramezzo in cucina e allargamento della porta (in assenza di titolo edilizio);*
 - *Diversa conformazione delle aree pavimentate e dei dislivelli di terreno del resede esterno nella zona di ingresso e nella zona retro della cucina con mancata realizzazione di alcune scale (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Diversa conformazione dei parapetti delle terrazze, muretti da 10 cm anziché da 30 (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Realizzazione di un deposito porta attrezzi in legno sul retro lungo il muro di confine con la proprietà limitrofa (in assenza di titolo edilizio);*
 - *Struttura in legno per pergolato (in assenza di titolo edilizio).*
- 3. Piano primo in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.144/78 o in assenza di titolo:**
- *Diverso posizionamento del tramezzo divisorio fra bagno e camera (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Diverso posizionamento della finestra del bagno (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Diversa conformazione dei parapetti delle terrazze, muretti da 10 cm anziché da 30 (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
 - *Diversa conformazione della scala che conduce al piano sottotetto;*
 - *Nella planimetria e nella sezione di variante non è riportata l'altezza del bagno, in corrispondenza del ribassamento dovuto dalla soffitta. L'altezza rilevata ml 2,30 non è conforme ai requisiti minimi igienico sanitari vigenti al momento della loro realizzazione ed a quelli attuali (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*
- 4. Piano sottotetto in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n 144/78 o in assenza di titolo:**
- *Diversa conformazione della zona di ingresso alla soffitta (in difformità al titolo edilizio rilasciato);*

- Creazione di due scalini per uscire nella terrazza a tasca (in difformità al titolo edilizio rilasciato);
- Struttura in legno con copertura tavolame (in assenza di titolo edilizio).

Unità Immobiliare ad autorimessa, F 34 P.III 361 sub 3:

1. Garage, in difformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n 144/78:

- La lunghezza rilevata del garage è maggiore di quella riportata negli elaborati di progetto (in difformità al titolo edilizio rilasciato).

Tali difformità sono state evidenziate negli elaborati grafici dello stato di rilievo e sovrapposto dell'immobile.)

09.04. Giudizio di conformità

Dall'analisi delle difformità sopra descritte, si evince che **entrambe le unità immobiliari non sono urbanisticamente conformi.**

Le opere realizzate si distinguono in due categorie:

1. **Difformità Parziali/di Modesta Entità:** Opere eseguite in parziale difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (presumibilmente per mancata presentazione di variante finale o di fine lavori);
2. **Abusi Edilizi:** Opere realizzate in assenza totale di titolo edilizio (es. deposito esterno, aperture finestrate aggiuntive, locali WC e cucina al piano seminterrato).

Si precisa che il bene al momento del sopralluogo era arredato e quindi non si possono escludere ulteriori difformità dello stato attuale rispetto a quanto assentito, occultate da arredi e/o suppellettili presenti durante l'accesso.

09.05 Procedure di regolarizzazione, demolizioni e ripristini

Le seguenti opere sono da ritenersi non sanabili e devono essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato legittimo in quanto non conformi ai requisiti igienico-sanitari e normativi vigenti ratione temporis e attuali:

- Locale servizi igienici al piano interrato;
- Locale cucina al piano interrato;
- Deposito attrezzi nel resede pertinenziale al piano terreno;
- Copertura in legno sulla terrazza a tasca.

Per le restanti difformità, è possibile avviare le seguenti procedure di sanatoria urbanistica e paesaggistica:

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria: necessario per le opere esterne, data la ricadenza dell'immobile in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico.
- Permesso di Costruire in Sanatoria (o SCIA in Sanatoria): richiesta complessiva per la regolarizzazione di tutte le opere interne ed esterne, integrato dall'Attestazione di Deposito di Conformità delle Opere Strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile della Regione Toscana.

09.06 Costi per sanatorie, demolizioni e ripristini

I costi previsti a carico dell'aggiudicatario dei beni sono stimati come segue:

- **Spese di Demolizione e Ripristino: € 8.000,00**, (importo arrotondato) come da computo metrico estimativo per la demolizione delle opere abusive non sanabili.
- **Oneri Tecnici Professionali: € 10.000,00** (stime attese) per rilievi strumentali, relazioni tecniche asseverate, redazione degli elaborati grafici, istanze di sanatoria presso il Comune di Bagno a Ripoli, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Firenze, il Genio Civile e per le conseguenti variazioni catastali.
- **Oneri Amministrativi e Sanzioni: € 7.200,00** (stime attese) per sanzioni edilizie e paesaggistiche, diritti di segreteria e imposte di bollo. Si specifica che l'importo delle sanzioni è soggetto a valutazione discrezionale da parte degli Enti preposti e l'ammontare finale potrà subire variazioni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, l'ausiliario si trova nella pratica impossibilità di offrire dati dettagliati, esaustivi e definitivi circa la sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, a causa delle limitazioni d'indagine.

Inoltre, il mandato conferito al perito non può e non deve in alcun modo sostituire l'espressione di competenza legale degli uffici deputati. Spetta esclusivamente a questi ultimi stabilire i termini di ammissione delle istanze di sanatoria, gli adempimenti, gli oneri, le sanzioni e i pagamenti. Tali uffici, infatti, rimandano la manifestazione definitiva all'esito dell'istruttoria, successiva alla presentazione di una pratica completa di elaborati tecnico-grafici di dettaglio.

Di conseguenza, nel rispetto del mandato e delle limitazioni evidenziate:

- *Quanto esposto in questo elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.*
- *Gli importi economici sono stati indicati in indirizzo prudenziale, fornendo un quadro utile di massima per le finalità peritali.*

In conclusione, si precisa che le indicazioni fornite sono suscettibili di possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono basate sulla normativa vigente al momento della redazione della relazione e che infine sussiste sempre il rischio di rigetto dell'istanza di sanatoria da parte degli enti preposti. In tale evenienza, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, alla rimessa in pristino delle opere abusive”.

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

~~*~*

Per quanto concerne i **vincoli**, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Vincoli oneri e gravami derivanti da atto Notaio Gargani del 26-05-1975 registrato a Firenze in data 16 giugno 1975 al n 3672 e trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 6 giugno 1975 al n. 5433 Reg. Part. nonché dalla Convenzione di Lottizzazione con Il Comune di Bagno a Ripoli, atti Notaio Gargani in data 16 gennaio e 28 marzo 1975, trascritti alla Conservatoria di Firenze in data 29 aprile 1975 al n. 4371 Reg. Part. In particolare, resteranno a carico dell'acquirente, con le relative spese tecniche, legali e di voltura indicate nei paragrafi precedenti, quanto segue:

- *comproprietà pro quota delle parti condominiali distinte al Catasto Terreni dal comune di Bagno a Ripoli al Foglio 34 dalle particelle 282, 284, 344 e 345;*

- *la comproprietà pro quota riferita al volume dell'intera lottizzazione delle aree di insistenza della sede viaria condominiale, delle zone a verde pubblico e parcheggio e di quelle dove sono installate gli impianti tecnologici, distinte al Catasto Terreni dal comune di Bagno a Ripoli al Foglio 34 dalle particelle 270, 271 e 277.*

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato”.

Sono a carico dell'aggiudicatario eventuali **spese condominiali** relative all'anno in corso alla data della vendita e a quello precedente.

Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio risulta in particolare quanto segue:

- *Importo annuale spese condominiali: € 500,00 circa;*
- *Importo a debito scaduto a carico dell'esecutato (rate 1, 2, 3 e 4 del 2025): € 520,82;*
- *Spese condominiali deliberate per riparazione alla griglia stradale € 2.200,00 + IVA, quota parte esecutato: € 181,52”.*

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO unico

Prezzo base d'asta: euro 426.000,00.

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): euro 319.500,00.

Aumento minimo (in caso di gara): euro 8.600,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro.

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 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, D.M. 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. 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 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 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 similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, **salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all'atto del pagamento del saldo del prezzo.**

Si precisa che sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

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

3) 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 "**TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 21/2025**", **IBAN IT51C086730280200000930077** 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, terzo 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.

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, 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, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; 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 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 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 **tre 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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

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

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà 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, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, 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.

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. (modificato per errore riportato nell'ordinanza).

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 ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.**

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.:

- dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net Spa, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato, tramite Astalegale.net, su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE

- IL CORRIERE FIORENTINO

- La REPUBBLICA (FIRENZE)

- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gi 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.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista delegato
tel. 055245951 – email: stefano.berti@studioberti.fi.it.

Firenze, 27 marzo 2026

Il Professionista delegato

Dott. Stefano Berti