

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga**

**Procedura esecutiva immobiliare RGE 353/2016**

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

**(asta telematica)**

**IV° tentativo di vendita**

Il sottoscritto **Avv. Cristiana Valori** (cf VLRCST70C59D403Z ), con studio in Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 52/C – tel 0571/ 78988 Fax 0571/700006 mail: [studiolegalevalori@yahoo.it](mailto:studiolegalevalori@yahoo.it), PEC: [cristiana.valori@firenze.pecavvocati.it](mailto:cristiana.valori@firenze.pecavvocati.it), professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27/12/2022 in sostituzione di altro professionista delegato nella procedura esecutiva **RGE 353/2016**, stante l'ordinanza di delega del 8/11/2018 così come integrata dal provvedimento del 13/11/2025, a norma dell'art. 490 CPC, considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net spa e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. risultano gestori della pubblicità telematica

**avvisa**

che il giorno **23 settembre 2026 ore 15:00** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita senza incanto in modalità sincrona telematica** dei beni immobili di seguito descritti

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Trattasi in particolare di: **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà (1/1) di appezzamento di terreno in parte edificabile**, sito nel Comune di Castelfiorentino, località Casetta a Sala (FI), che si presenta come un'unica superficie di forma irregolare in declivio, che parte dalla strada Comunale di Sala in salita e scende verso un piazzale sottostante; attualmente sono presenti picchetti che individuano un possibile confine.

Lo stato dei luoghi è di completo abbandono con vegetazione e presenza di arbusti di varie dimensioni caratteristici della macchia come da carteggio fotografico; non ci sono opere tranne



un deposito acquedotto stazione di pompaggio per la località “Sala”, situato su una porzione recintata del terreno di circa mq 14,50 - come da fotografia e relativa individuazione - lungo la strada comunale di Sala.

**L’appezzamento di terreno staggito ha una superficie catastale di 6.780 ( seimilasettecentottanta ) metri quadrati, con una potenzialità edificatoria ricavata dal vigente strumento urbanistico di circa 1.800 (milleottocento) metri cubi.**

I terreni ricadono infatti nel Sistema Insediativo delle Aree Produttive, Sottosistema delle zone produttive di completamento - UTOE 1P/San Donato all'interno dell'Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC6, intervento che è stato oggetto di specifico Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 76 del 19/12/2007 e convenzionato con Atto Notaio Andrea Fera di Vinci del 27/02/2008 Repertorio n. 45361, Raccolta n. 2.690.

La sola Particella n. 774 ricade nel Sistema Ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto - Sottosistema delle Aree Agricole Periurbane E5 - UTOE E5a Area di Sala.

Come precisato nell’integrazione di perizia estimativa redatta dal CTU nominato Architetto Diego Tonon in data 30/08/2024 “ *La lottizzazione residenziale di iniziativa privata corrispondente all'Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC6- UTOE 1P LOC. SALA approvata con delibere del C.C. n. 43 del 31/07/2007 e n.76 del 19/12/2007 si estende su una superficie di mq 6.780,00, **con la realizzazione di mc 1.800,00** suddivisi in tre villini bifamiliari di mc 600 caduno con h. max mt 6,50, costituiti da 6 appartamenti terratetto di circa 100 mq commerciali, in totale circa 600 mq, con sottostante garage interrato e servizi, circondati dal resede privato su tre lati e aree a verde con spazi comuni”.*

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, ( anche in riferimento alla Legge 47/85, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed al D.M. 37/08 e successive modificazioni), fermo il disposto dell’art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella perizia tecnica del 14/04/2018 e nella successiva integrazione estimativa del 30/08/2024 redatte dal perito nominato Architetto Diego Tonon cui si fa completo riferimento per la più accurata descrizione; la perizia tecnica del 14/04/2018 e la successiva integrazione estimativa del 30/08/2024 , unitamente al carteggio fotografico, alle planimetrie e alle tavole del progetto di lottizzazione, sono pubblicate e consultabili sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.isveg.it](http://www.isveg.it).



## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizi Catastali del **Comune di Castelfiorentino (FI)** attualmente il terreno oggetto di vendita risulta censito al Catasto Terreni nel **Foglio di mappa 36** con le seguenti particelle :

- **Particella 44**, Frutteto, classe U , Superficie mq. 665, Reddito Dominicale Euro 10,30, Reddito Agrario euro 3,09 ;
- **Particella 749**, Bosco misto, classe 4, Superficie mq. 555, Reddito Dominicale Euro 0,09 , Reddito Agrario Euro 0,09;
- **Particella 751**, Seminativo, classe2, Superficie mq.615, Reddito Dominicale Euro 3,65, Reddito Agrario Euro 2,38;
- **Particella 774**, Seminativo, classe 2, Superficie mq.15, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,06;
- **Particella 801**, Bosco ceduo, classe 4, Superficie mq.310, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,05;
- **Particella 806**, Seminativo, classe 2; superficie mq.500, Reddito Dominicale Euro 2,97, Reddito Agrario Euro 1,94;
- **Particella 807** – Frutteto, classe U, Superficie mq.210, Reddito Dominicale Euro 3,25, Reddito Agrario 0,98;
- **Particella 808** – Frutteto, classe U, Superficie mq.10, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario euro 0,05:
- **Particella 810**– Seminativo, classe2, Superficie mq. 200, Reddito Dominicale Euro 1,19, Reddito Agrario Euro 0,77;
- **Particella 958** - Bosco ceduo, classe 4, Superficie mq. 80, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
- **Particella 959** - Bosco ceduo, classe 4, Superficie mq. 10, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
- **Particella 960** – Seminativo, classe2, Superficie mq.785, Reddito Dominicale Euro 4,66, Reddito Agrario Euro 3,04;
- **Particella 961** Seminativo, classe2, Superficie mq. 415, Reddito Dominicale Euro 2,46, Reddito Agrario Euro 1,61;
- **Particella 962** – Seminativo, classe 2, Superficie mq. 788, Reddito Dominicale Euro 4,68 , Reddito Agrario Euro 3,05;



- **Particella 963** – Seminativo, classe 2, Superficie mq. 480, Reddito Dominicale Euro 2,85, Reddito Agrario Euro 1,86;
- **Particella 964** – Seminativo, classe 2, Superficie mq. 32, Reddito Dominicale Euro 0,19, Reddito Agrario Euro 0,12;
- **Particella 965**, Seminativo, classe 2, Superficie mq. 417, Reddito Dominicale Euro 2,48 , Reddito Agrario Euro 1,62
- **Particella 966**, Seminativo, classe 2, Superficie mq. 333, Reddito Dominicale Euro 1,98, Reddito Agrario Euro 1,29
- **Particella 967**, Seminativo, classe 2, Superficie mq.340, Reddito Dominicale Euro 2,02, Reddito Agrario Euro 1,32
- **Particella 968**, Seminativo, classe 2, Superficie –mq. 20, Reddito Dominicale Euro 0,12, Reddito Agrario Euro 0,08

Per un totale complessivo pari a **mq. 6.780** con Reddito Dominicale **Euro 43,20** e Reddito Agrario **Euro 23,42**.

Si precisa che:

- la particella n. 44 è derivata dal frazionamento n.15.1/1988 in atti dal 17/03/1989;
- le particelle n. 749 e 751 sono derivate dal frazionamento del 15/11/2004 n. 284286.1/2004 in atti dal 15/11/2004 (protocollo n. FI0284286).
- la particella n.. 774 è derivata dal frazionamento del 19/06/ 2007 n. 227268.1/2007 in atti dal 19/06/2007 ( protocollo n. FI0227268).
- le particelle n. 801, 806, 807, 808, 810 sono derivate dal frazionamento del 30/04/2009 n. 139541.1/2009 in atti dal 30/04/2009 ( protocollo n. FI0139541).
- le particelle n. 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968 sono derivate dal frazionamento del 13/10/2011 n. 277440.1/2011 in atti dal 13/10/2011 presentato il 12/10/2011 (protocollo n. FI0277440).

### **DESTINAZIONE EDILIZIO -URBANISTICA**

Lo stato edilizio-urbanistico dei beni risulta dall'integrazione estimativa della relazione tecnica redatta dal perito Architetto Diego Tonon in data 30 agosto 2024 alla quale si rinvia integralmente per l'analisi di dettaglio. Nello specifico come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfiorentino in data 12 gennaio 2026 i terreni oggetto di vendita hanno nel Regolamento Urbanistico vigente la destinazione riportata di seguito: “ La Particella n. 774 ricade nel Sistema Ambientale e Paesaggistico del Territorio Aperto - Sottosistema delle Aree Agricole Periurbane E5 - UTOE E5a Area di



*Sala.*

***Le Particelle n. 44, 749, 751, 801, 806, 807, 808, 810, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967 e 968 ricadono nel Sistema Insediativo delle Aree Produttive, Sottosistema delle zone produttive di completamento - UTOE IP/San Donato all'interno dell'Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC6.***

*In proposito si specifica che lo stesso Intervento IUC6 è stato oggetto di specifico Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 76 del 19/12/2007 e convenzionato con Atto Notaio Andrea Fera di Vinci del 27/02/2008 Repertorio n. 45361, Raccolta n. 2.690, nel quale si stabiliva il termine decennale per il completamento della stessa.*

***In seguito alla sottoscrizione della convenzione sono intervenute alcune modifiche normative che hanno inciso anche sui termini di validità per l'inizio ed il termine dei lavori connessi alle convenzioni ed ai relativi piani attuativi.***

*Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 30 - Semplificazioni in materia edilizia - comma 3 bis del D.L. 69 del 21.06.2013 (Decreto del fare) convertito con L. 98 del 09.08.2013, il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione stipulate fino al 31.12.2012 sono prorogate di 3 anni. In virtù del fatto che nel caso specifico la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo è stata sottoscritta in epoca anteriore al 31.12.2012 risulta applicabile la proroga di tre anni sopra indicata e quindi la scadenza della convenzione è stata posticipata al 28.02.2021.*

*Successivamente, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 4 bis del Decreto 76/2020 (Decreto semplificazioni), è stata introdotta una ulteriore proroga di tre anni sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 31.12.2020. Per quanto sopra, il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere risultava individuato al 28.02.2024. Infine, per effetto delle disposizioni di cui all'art.10 septies comma 1 lettera b del D.L.21/2022 (Decreto Ucraina), è stata introdotta una ulteriore proroga di 30+6 mesi (anche in seguito all'uscita del D.L. 198/2022 e del D.L. 181/2023 per conversione con modifiche) e del successivo D.L. 202/2024, sempre sui termini di validità delle convenzioni e sulle tempistiche per la conclusione delle opere, per i piani attuativi formati in data anteriore al 30/06/2024.*



*Pertanto, in virtù di quanto sopra riportato, il termine di validità della convenzione è stato ulteriormente posticipato e quindi, alla data odierna, il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al 28/02/2027.”*

Successivamente, come comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Castelfiorentino in data 10 marzo 2026, **per effetto delle disposizioni della L. 27/02/26 n. 26 ( in vigore dal 1 marzo 2026) di conversione del D.L. 200/2025 il termine di validità della convenzione e' stato ulteriormente posticipato di un anno e quindi, alla data odierna, il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al 28/02/2028.**

L'attuazione dell'Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC6- UTOE 1P Loc. Sala dovrà seguire le norme tecniche del Piano Attuativo, rispettando gli obblighi, i vincoli e le prescrizioni della Convenzione ai rogiti del Notaio Andrea Fera di Vinci del 27/02/2008 Repertorio n. 45361, Raccolta n. 2.690 ed in conformità agli elaborati del piano.

Nell'integrazione di perizia estimativa del 30/08/2024 il CTU precisa “ *La lottizzazione residenziale di iniziativa privata corrispondente all'Intervento Unitario di Completamento Residenziale IUC6- UTOE 1P LOC. SALA approvata con delibere del C.C. n. 43 del 31/07/2007 e n.76 del 19/12/2007 si estende su una superficie di mq 6.780,00, **con la realizzazione di mc 1.800,00** suddivisi in tre villini bifamiliari di mc 600 caduno con h. max mt 6,50, costituiti da 6 appartamenti terratetto di circa 100 mq commerciali, in totale circa 600 mq, con sottostante garage interrato e servizi, circondati dal resede privato su tre lati e aree a verde con spazi comuni”.*

## **VINCOLI E/O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di vincoli e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente si fa espresso rinvio alla relazione tecnica-estimativa integrativa del 30 agosto 2024 redatta dal perito Architetto Diego Tonon, precisando che **la convenzione per il piano di lottizzazione di iniziativa privata relativa alla zona di completamento residenziale “IUC6” ai rogiti del Notaio Andrea Fera di Vinci del 27/02/2008 Repertorio n. 45361, Raccolta n. 2.690 prevede una serie di obblighi, vincoli e prescrizioni posti dal Comune di Castelfiorentino che dovranno essere rispettati dall'acquirente ( realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, allargamento della strada comunale di Sala fino all'intersezione con la strada statale 429, cessione al Comune di alcune aree necessarie per il rispetto degli standards delle opere**



pubbliche indicate nelle tavole del piano ed interne alla lottizzazione, .....) come meglio specificato dal CTU nell'integrazione di perizia estimativa del 30/08/2024 “ *Il Comune chiede che sia realizzata l'urbanizzazione primaria per il nuovo insediamento residenziale costituito dalla realizzazione di parcheggio per mq. 96,00, strada per mq. 712,72, marciapiede per mq. 143,45 ed un'area boscata di mq .3.393,28, per una superficie totale di mq. 4.345,43. Inoltre vi sono aree da cedere al Comune costituite dal parcheggio pari a mq.96,00, la strada per una superficie di mq 485,52 e i marciapiedi per mq. 143,45”.*

Si precisa inoltre che dall'atto di provenienza risulta insistere su porzione del terreno oggetto di esecuzione - in particolare sull'area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino nel foglio 36 da porzione delle originarie particelle 149 e 752 - un deposito acquedotto stazione di pompaggio per la località “Sala”, il tutto recintato e situato lungo la strada comunale di Sala, evidenziato negli elaborati grafici della lottizzazione che dovrà essere oggetto, secondo il progetto di lottizzazione medesimo, di cessione all' Autorità Competenti e che il CTU - ad integrazione della sua relazione con pec del 9/10/2024 – ha individuato e misurato in circa mq 14,50.

Infine dall'atto di provenienza risulta gravante su porzione del terreno oggetto di esecuzione una servitù a favore di SNAM, così come costituita con atto ricevuto dal notaio Antonio Mosca di Castelfiorentino in data 25 novembre 1974, rep. n. 12.555 e in data 5 dicembre 1974, Rep. n. 12617, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 2 gennaio 1975 Vol. 1106, Art. 15.

### **FORMALITA' NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Trascrizione del 11/03/2008 numero di Registro Particolare 1381 e numero di Registro Generale 2198 - Convenzione edilizia ai rogiti del notaio Andrea Fera del 27/02/2008 Repertorio n. 45361, Raccolta n. 2.690.

### **PROVENIENZA**

La piena proprietà sui terreni oggetto di vendita nella loro originaria individuazione catastale foglio 36 particelle 44, 148, 149, 228, 749, 751, 752 e 774 è pervenuta alla esecutata con atto di compravendita del Notaio Andrea Fera del 20/07/2007 Repertorio 44454, Raccolta 2478 trascritto presso la Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 28/07/2007 al n° 4558 di Registro Particolare e al n. 7694 di Registro Generale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sopradescritti sono in stato di abbandono, nel possesso della parte eseguita e pertanto sono da considerarsi giuridicamente liberi.

## REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita in oggetto è soggetta ad I.V.A., oltre ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

## CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Il bene è venduto come lotto unico alle seguenti condizioni economiche:

**-Prezzo base d'asta: Euro 79.866,00**

**-Offerta minima ex art. 571, comma 2, c.p.c.: Euro 59.899,50** (corrispondente al prezzo base diminuito di 1/4)

**- Cauzione:** importo non inferiore al 10% del prezzo offerto

**- Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.395,98** ( pari al 3% del prezzo base).

Si precisa che il valore di mercato del lotto è stato determinato dal CTU nell' integrazione di perizia del 30/08/2024 utilizzando il procedimento estimativo derivante dal probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzato diminuito del costo per la sua costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dell'utile finanziario, con un abbattimento del 10% alla luce dei meccanismi relativi alla procedura esecutiva con vendita all'asta del bene.

## CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA

La sopradescritta unità immobiliare è messa in **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona telematica alle seguenti condizioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**La vendita è a corpo e non a misura;** eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;** conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli e/o oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità



di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese e contributi condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In caso di irregolarità urbanistiche tale da determinare la nullità ex art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e/o ex art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all' art. 40, comma 6, L. 47/85 e successive modifiche e di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01.

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

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta sul valore aggiunto, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene con il connesso rimborso spese generali e altri oneri di legge) sono a carico dell'acquirente.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, laddove 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 cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **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 (art. 1471 c.c.) – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. **entro e non oltre il 18 settembre 2026 ore 23:59** , **personalmente o a mezzo di Avvocato** anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., **esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

**Se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile** – nelle forme di atto pubblico o di scrittura privata autenticata - **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 comma 3 c.p.c.**

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; **deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m.26.2.2015 n. 32:**

- a) i dati identificativi dell'offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile dell'offerente; in ipotesi di offerente residente fuori dall'Italia, cui non sia attribuito il Codice Fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- 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 professionista delegato alla vendita (referente della procedura);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ( che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e il termine per il relativo pagamento ( non superiore a 120 gg dall'aggiudicazione, quale termine perentorio non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 oppure, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria



( art. 174 disp. att. c.p.c.);

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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

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

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia **aggiornata** del certificato del registro delle imprese attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché copia delle eventuali delibere autorizzative o dell'atto di nomina che giustifichi i relativi poteri, se necessario; 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) **copia della contabile del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione** sul conto corrente intestato alla procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della sua eventuale restituzione,

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

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio 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;

6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni,



qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

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

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

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

10) l'eventuale **richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo.

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); si precisa che tale importo- il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

13) ogni altro eventuale elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Tutti i documenti sopraindicati dovranno essere allegati all'offerta, inserendoli nella sezione allegati presente nel modulo di compilazione dell'offerta telematica. Non si potrà tener conto dei documenti allegati solo alla pec con la quale l'offerta verrà inviata al Ministero, fatta eccezione per la ricevuta del bollo.

**L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e**



**poi trasmessa tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) , entro il termine sopra indicato, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

Ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.M. 32/2015 l'offerta può essere trasmessa altresì mediante una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"; in detto caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica 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) e sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del decreto del Presidente della repubblica 11 febbraio 2005 n.68.

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; detto soggetto, ove diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

**In caso di presentatore diverso dall'offerente, tra gli allegati all'offerta deve necessariamente essere presente il documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente.**

In caso di presentazione di offerta per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c. il presentatore avrà cura di selezionare la casella che riporta la dicitura "*La dichiarazione di nomina dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla Vendita entro tre giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore (Art. 579 c.p.c. e Art. 583 c.p.c.)*".

Si raccomanda in ogni caso di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema ( il file offerta è del tipo offerta -xxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall' url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e il rischio di invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché di**



**quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

**VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

Come sopra indicato, ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario, **con causale “*versamento cauzione*”** senza altre indicazioni, da eseguirsi sul conto corrente della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, **acceso presso l'Istituto di Credito CHIANTI BANCA – filiale di Firenze 3- Novoli**

intestato ESEC. IMM. R.G.E. 353/2016 Tribunale di Firenze

codice **IBAN: IT25A0867302802000000322696**

**La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Anche per consentire il controllo dell'avvenuto effettivo accredito della cauzione sul suindicato conto corrente (oltre che della formale correttezza del numero di CRO/TRN), il bonifico bancario dovrà essere effettuato fino a **5 (cinque) giorni prima della data fissata per la vendita** nel presente avviso in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

**Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato** al momento dell'apertura della busta è **causa di esclusione dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

**Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

**PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA TELEMATICA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal presentatore/offerente che ha trasmesso



l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione con modalità telematiche alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerdente.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).** connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

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

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non eseguiti a prendere parte come **SPETTATORE** alle operazioni di vendita con modalità telematiche, con esclusione di qualsiasi altro soggetto.

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.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti.

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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno e all'ora fissate per la vendita.

Il professionista delegato quindi il giorno **23 settembre 2026 ore 15:00** procederà, previa apertura delle buste, all'esame delle offerte e alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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 e alla delibera sulle stesse.



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 esclusa.

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 ai sensi dell'articolo 588 c.p.c ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita. (ex art 572 c.p.c.).
- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo con la modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23/02/2015 n. 32, e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, 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. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro 5 (cinque) minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a Euro 2.395,98. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 5 (cinque) minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
  - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad aggiudicazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà 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.

Agli offerenti che non risultino aggiudicatari, sarà restituita la somma oggetto di bonifico come cauzione, esclusivamente a mezzo bonifico bancario con addebito sul c/c della procedura e accredito, obbligatoriamente, a favore dello stesso c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il detto bonifico.

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



Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata in caso di aggiudicazione in assenza di gara) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi 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 adottate 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, 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. A tale fine non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto di Credito a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo pec, - il proprio credito complessivo in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto di credito; 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.

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, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura. Il versamento dovrà essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta presentata o nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione all'esito della gara.



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 dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.

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, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse nella misura liquidata dal GE.

Il mancato versamento del saldo prezzo, nei modi e nei termini indicati, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata, che verrà incamerata dalla procedura, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 e 177 disp. att. c.p.c.

**Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita.**

### **CUSTODIA E VISITE IMMOBILE**

Custode dell'immobile oggetto della presente vendita – nominato in sostituzione del debitore esecutato - è l'Istituto Vendite Giudiziarie Srl di Firenze, con sede in Firenze (FI), via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830.

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.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

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



1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE- PVP" ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.firenze.giustizia.it](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), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su: sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net., e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato., tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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

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

Firenze, 12 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiana Valori

