



Avv. Teresa Maria Martucci

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 138/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA

Il sottoscritto avvocato Teresa Maria Martucci, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22 giugno 2026, GE Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, 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 al D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2026, ore 15.30 e seguenti**, si 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 dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNO ORE 15.30

Piena proprietà di immobile ad uso civile abitazione, con accesso indipendente dalla pubblica via, al piano terra di un edificio terratetto, posto in Campi Bisenzio (FI), zona Capalle, Via Colombina n. 166 e 164 /C.

L'appartamento è composto da ingresso centrale, soggiorno/angolo cottura (divisi dall'ingresso da un muretto basso e quindi costituenti con l'ingresso un unico grande locale), studio ed una camera doppia e, sulla zona tergaie un piccolo disimpegno con ripostiglio ed un bagno con finestra. Riferisce il CTU che la camera doppia è stata suddivisa da una parete in cartongesso in due stanze, una con finestra ed una senza finestra. La superficie utile dell'appartamento è di circa 67 mq.

Completa la proprietà un piccolo resede esclusivo di circa 16 mq, non comunicante con l'appartamento, recintato e pavimentato, accessibile dalla pubblica via.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti - nella consulenza redatta dall'Arch. Sonia Piazzini (CTU) in data 19 aprile 2024 cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Il bene immobile risulta **libero**.

DATI CATASTALI

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio l'immobile risulta rappresentato al foglio 10, particella 995, subalterno 507, graffato alla particella 1181 subalterno 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale Euro 426,08.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3794 del 3 giugno 1999 riferita al Condonio Edilizio presentato il 30 giugno 1986 prot. 21045, pratica n. 3247/1986.
- Concessione Edilizia n. 2271 del 18 agosto 1993 per opere di "ristrutturazione edilizia, edificio ad uso civile abitazione ed uffici" e varianti in corso d'opera in data 18 luglio 1995 ed in data 26 gennaio 1996.
- Concessione Edilizia 3166 del 2 marzo 1999, istanza protocollo n. 17522 del 26 marzo 1998, per opere di "ristrutturazione consistenti in modifiche interne ed esterne intese al frazionamento di civile abitazione in due unità abitative" (fine lavori prot. n. 57111 in data 6 dicembre 2000) e variante n. prot. 57111 del 6 dicembre 2000 n. PC 03166/F in data 8 maggio 2001 n. domanda 57111/2000/C.
- SCIA del 7 dicembre 2013 prot n. 9379 a variante al permesso a costruire n. 3803/C del 21 settembre 2006, per modifiche resede laterale.

L'unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata abitabile con certificato n. 57112 rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio il 6 dicembre 2000.

Il CTU da infine atto che lo stato attuale del bene risulta conforme ai dati catastali ed alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del territorio in data 22 maggio 2014, a condizione che venga rimossa la parete interna in cartongesso non rappresentata nella planimetria che divide la stanza/camera. Detta parete dovrà essere demolita in quanto realizzata senza titoli.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: **€ 158.000,00 (centocinquantomila virgola zero zero).**
- Offerta minima: **€ 118.500,00 (centodiciottomilacinquecento virgola zero zero)**
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)
Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:
teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

- Aumento minimo in caso di gara: € **4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero)**.
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **20 ottobre 2026 ore 23.59.**
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **21 ottobre 2026 ore 15.30**
- **Dati per il bonifico**
 - Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 138 del 2023 Causale: “versamento cauzione lotto uno”
 - IBAN: IT 55 W 08673 02802 000000932706
 - Banca: CHIANTI BANCA.
 - Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

LOTTO TRE ORE 16:30

Piena proprietà di immobile ad uso commerciale, posto in Campi Bisenzio (FI) Via Castronella n. 140/P e 140/Q, al piano terra di un fabbricato a destinazione mista residenze e negozi, costituito da tre piani fuori terra (piano terra adibito a negozi, piano primo e secondo adibito a residenze).

Al negozio si accede attraverso un piazzale asfaltato condominiale (lato via Barberinese), bene comune non censibile, con possibilità di parcheggio e da qui, attraverso il resede di proprietà esclusiva antistante le vetrine del negozio, si accede al negozio stesso.

Il resede antistante le vetrine del negozio è gravato da passo pedonale a favore dei fabbricati particelle 387, 401 e 402 (servitù indicata nella planimetria catastale).

L'immobile risulta composto da un unico grande vano a “L”, oltre antibagno e servizio igienico, disimpegno e resede.

Riferisce il CTU che precedentemente il fondo risultava suddiviso in negozio e retronegozio, e che alla data del sopralluogo le pareti divisorie risultavano rimosse.

Il negozio risulta dotato di due ampie vetrine.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati e trascritti - nella consulenza redatta dall'Arch. Sonia Piazzini (CTU) in data 19 aprile 2024 cui si fa completo riferimento per la più completa e dettagliata descrizione.

Il bene immobile risulta libero.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio l'immobile risulta rappresentato al foglio 10, particella 402, subalterno 5 (negozio) graffato alla particella 437 (resede), categoria C/1, classe 8, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita catastale Euro 2.830,60.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Via P.Villari n. 39 - 50136 Firenze (FI)
Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:
teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile è stato edificato con Licenza Edilizia n. 5430 del 31 agosto 1968 per "Costruzione di n. 3 edifici per civile abitazione elevati a piani 3" e successive varianti in data 8 aprile 1969 ed in data 7 ottobre 1970.

Successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Accertamento di conformità in sanatoria n. 9510/A del 10 luglio 2014 (istanza prot. n. 17763 in data 19 marzo 2014) per opere eseguite in parziale difformità della Licenza Edilizia n. 5430 e variante in data 7 ottobre 1970 ed in parte eseguite in assenza del titolo nel dicembre 2010.

- Autorizzazione di abitabilità/agilità del 10 dicembre 1970.

Riferisce il CTU che l'unità non risulta conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alle planimetrie ed ai grafici allegati all'accertamento di conformità n. 9510/A del 10 luglio 2014, in quanto sono state rimosse le pareti divisorie interne che suddividevano il fondo commerciale in negozio e retronegozio. Per garantire la piena conformità edilizia urbanistica sarà necessario presentare pratica edilizia a sanatoria. Le spese per la regolarizzazione sono state stimate dal CTU in Euro 4.000,00 e sono state decurtate dal prezzo base di asta.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c..

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: € **94.000,00 (novantaquattromila virgola zero zero).**
- Offerta minima: € **70.500,00 (settantamila cinquecento virgola zero zero).**
- Cauzione: somma non inferiore a 1/10 del prezzo offerto da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Aumento minimo in caso di gara: € **3.000,00 (tremila virgola zero zero).**
- Scadenza del Termine per la presentazione delle offerte: **20 ottobre 2026 ore 23.59.**
- Apertura delle buste, deliberazione offerta ed eventuale gara tra i più offerenti **21 ottobre 2026 ore 16.30**
- **Dati per il bonifico**
 - Intestazione: Tribunale di Firenze - R.G.E. 138 del 2023 Causale: "versamento cauzione lotto tre"
 - IBAN: IT 55 W 08673 02802 000000932706
 - Banca: CHIANTI BANCA.
- Saldo prezzo: entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, terzo comma 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, terzo comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risiede 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

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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 inoltre 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. 138 del 2023 Causale: IBAN: IT 55 W 08673 02802 000000932706 - Banca: CHIANTI BANCA 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 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;

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;

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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 notarile - 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.

13) la 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015). Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 (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"

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

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

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

- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta: a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita; b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci.

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base; b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si

Via P. Villari n. 39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Via P.Villari n. n.39 - 50136 Firenze (FI)

Tel 055.8665082 e-mail: teremartucci@yahoo.it - PEC:

teresamaria.martucci@firenze.pecavvocati.it

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.

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 anticiclaggio), 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

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati: 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario; 2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it; 3) pubblicazione ai sensi dell'art. 490, terzo comma c.p.c., a cura di Astalegale.net, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, e pubblicazione a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

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. 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.publicomonline.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 dalle ore 9.00 alle ore 18.00 al recapito telefonico 055/8665082 – email: teremartucci@yahoo.it. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le norme di legge in materia.

Firenze 24 luglio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Teresa Maria Martucci

A blue circular stamp is positioned over the signature. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI AVVOCATI FIRENZE" around the perimeter and "TERESA MARIA MARTUCCI AVVOCATO" in the center. The signature is a fluid, cursive script in black ink.