

*Avviso vendita – per procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)  
come da indicazione nella delega ex art. 591 bis c.p.c.*

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna  
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**

**Procedura esecutiva RGE 108/23 – lotto unico  
(asta telematica)**

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

La sottoscritta Notaio Maria Chiara Pilato professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22 maggio 2026 nella procedura esecutiva n. 108/23 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica,

**avvisa**

che il giorno **10 dicembre 2026** alle ore **11.30** tramite il portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso albergo posta in Comune di Vaglia, Loc. Pratolino, via della Lupaia n. 1556, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (terreno/primo/secondo/sottotetto).

Il compendio è costituito da un corpo centrale da cui si diramano tre corpi di fabbrica due dei quali costituiscono il fronte principale con affaccio sia sul piazzale antistante sia sul pendio collinare prospiciente, e il terzo corpo si pone verticalmente rispetto al pendio collinare che degrada verso valle.

I collegamenti verticali sono assicurati sia da scale interne, sia da ascensori e montacarico che si diramano dal piano seminterrato al piano sottotetto (terzo).

Esternamente il complesso è dotato di area di pertinenza, caratterizzata da viabilità interna, aree a verde, da un ampio parcheggio scoperto e da una piscina scoperta.

Al piano seminterrato si trovano le sale congressi, con i relativi locali di supporto, oltre a locali tecnici e di deposito, la piscina coperta con i relativi locali tecnici di supporto quali bagni, sauna, locale massaggi e palestra, si trovano inoltre lavanderia e vari ripostigli. A questo piano il locale deposito raggiungibile dal loc. tecnico in cui sono ubicati gli impianti per mezzo di un disimpegno è pieno di materiale derivante da demolizioni eseguite nel complesso.

Al piano terra si trova un ampio atrio centrale che accoglie la reception, entrando in detta hall abbiamo:

sulla sinistra la zona destinata ad uffici amministrativi, sale riunioni/congressi, zona adibita alla preparazione del cibo, magazzini e locali bagni;

sulla destra troviamo vari locali che sono destinati a spazi bar/ristoro ed a sala congressi.

La zona frontale è destinata prevalentemente alla ristorazione.

Distaccato dal fabbricato e di fronte all'ingresso principale è presente un manufatto a servizio del fabbricato in cui è ubicata la cabina elettrica ENEL, locale trasformatori ed un locale tecnico.

I piani primo/secondo sono costituiti da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura e da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), si diramano inoltre tre corridoi, che consentono l'accesso alle camere ognuna con bagno privato ed alle scale di sicurezza (in particolare i corridoi che si trovano nei corpi di fabbrica a sinistra e a destra guardando la facciata principale dal piazzale antistante), alcune camere sono state trasformate in uffici.

Il piano terzo (sottotetto) è costituito da un ampio disimpegno centrale che permette l'accesso ad alcuni locali a servizio della struttura da cui si diramano i collegamenti verticali (costituiti da scale ed ascensori), da questo locale si accede ad un ampio lastrico solare con affaccio sulla valle e a due corridoi che conducono alle camere singole, a locali di deposito oltre due ampi locali posti alle estremità di detti corridoi dotati di bagno e terrazza a tasca.

Le camere dei piani primo e secondo ubicate nell'ala est ed ovest, prospicienti il fronte principale che si affaccia verso Nord, sono dotate di logge collegate direttamente alle camere;

le camere dei piani primo e secondo e gli uffici ubicati nell'ala est ed ovest, che si affacciano verso sud, sono dotate di terrazze;

le camere del piano primo ubicate nell'ala sud sono dotate di terrazze ad esclusione di due camere che sono dotate di logge collegate direttamente alle stesse;

le quattro camere centrali al piano secondo ubicate nell'ala sud sono dotate di terrazze, le due camere ubicate immediatamente all'inizio del corridoio sono dotate di logge, le due camere ubicate all'estremità di detta ala sono dotate di loggia e terrazza. le camere al piano terzo (sottotetto) ubicate nell'ala est ed ovest sono prive di terrazze (ma dotate di lucernari), ad esclusione, come detto, dei due ampi locali posti alle estremità dei corridoi (anch'essi dotati di lucernari) che sono dotati di terrazze a tasca.

Completa la proprietà:

un'area urbana, di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  (identificata al catasto Fabbricati con il Fg. 46 – P.lla 340) che dalla Via della Lupaia (strada provinciale 103) permette l'accesso ad altre proprietà ed alla strada che conduce al complesso alberghiero suddescritto;

vari appezzamenti di terreno posti a valle del complesso;

area di pertinenza esterna, costituita da aree a verde, viabilità privata, parcheggio e piscina.

La vendita dei beni sopraindicati 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 trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e 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 consulenza redatta dal geometra David Braccini (CTU) in data 21 marzo 2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

Il bene viene inoltre trasferito con ogni diritto, azione, ragione, dipendenza, pertinenza, annessi, connessi, servitù apparenti e non apparenti, attive e passive, ivi comprese quelle riportate nell'atto di acquisto ai Rogiti Notaio Sanfelice (15/11/1988, Rep. n. 75029 - titolo di provenienza del dante causa dell'attuale proprietà) nonché negli ulteriori atti notarili tutti riportati nella Ctu cui si fa completo riferimento e precisamente:

Servitù passive:

a) servitù di passo pedonale e veicolare sulla strada di accesso dalla strada provinciale per Bivigliano alle cosiddette "case rosse", secondo i modi ed i termini stabiliti nell'atto notarile ai rogiti Notaio Filardi del 02/08/1969 Rep. 12924 – Fasc. n. 4378 e nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Golini del 26/07/1978 Rep. n. 40681 – Fasc. n. 17171;

b) servitù di attingimento d'acqua dal pozzo ubicato sul terreno contraddistinto al N.C.T. Fg. 46 – P.lla 184 di cui agli atti di compravendita sub. a);

c) servitù di acquedotto dalla sorgente posta nell'appezzamento di terreno contraddistinto al N.C.T. dalle particelle 100 e 103, a favore della limitrofa proprietà Frosali (atto Notaio Sandrucci del 15/03/1979 Rep. n. 120688 – Fasc.n. 8802: in detto atto i venditori dichiarano e la parte acquirente ne prende atto ad ogni effetto che a carico dei beni oggetto della compravendita esistono le servitù scaturite da atto Notaio Valiani del 02/10/1970 – atto Notaio Golini del 28/12/1971 – atto Notaio Navetta del 29/12/1972) della proprietà Loverci (atto Notaio Valiani del 02/10/1970 – Rep. n. 16828 – Fasc. n. 7369), della proprietà già Camprini ora Bertocchini (atto Notaio Golini del 28/12/1971 Rep. n. 32798 – Fasc. n. 13832) e delle proprietà Napoleone e Bonini (atto Notaio Messeri del 03/12/1979 – Rep. n. 20732 – Racc. n. 4711);

d) servitù di passo pedonale e veicolare a favore delle proprietà Napoleone e Bonini sulla strada vicinale di accesso dalla strada provinciale per Bivigliano il cui tracciato è contraddistinto al N.C.T. dalle particelle 196 e 195 (atto Notaio Messeri del 03/12/1979 – Rep. n. 20732 – Racc. n. 4711);

servitù attiva “a carico della limitrofa proprietà Spinelli, esiste diritto di trivellazione e attingimento d’acqua secondo i modi ed i termini di cui all’atto Notaio Navetta dell’08/11/1977 – Rep. n. 8948 – Racc. n. 3852.

#### **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente LIBERI ed in corso di liberazione in forza di ordinanza del GE in data 22 maggio 2026 come da comunicazione dell’ IVG in data 28 luglio 2026.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono identificati all’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Vaglia correttamente intestati come segue:

##### **ALBERGO**

Fg. 46 – P.lla 74 – Sub. 501 – Categoria D/2 – Rendita Catastale Euro 149.000,00 (derivato dall’originario Sub. 500 a seguito di Denuncia di Variazione del 05/03/2019 Pratica n. FI0026229 (n. 7140.1/2019).

##### **Catasto Terreni**

Fg. 46 – P.lla 79 – Qualità Pascolo Cespug. – Classe 01 – Superficie 04 are 70 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,10 – Reddito Agrario Euro 0,10;

Fg. 46 – P.lla 99 – Qualità Pascolo. – Classe 01 – Superficie 04 are 80 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,22 – Reddito Agrario Euro 0,10;

Fg. 46 – P.lla 101 – Qualità Pasc. Cespug. – Classe 01 – Superficie 24 are 50 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,51 – Reddito Agrario Euro 0,51;

Fg. 46 – P.lla 102 – Qualità Pasc. Cespug. – Classe 01 – Superficie 15 are 80 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,33 – Reddito Agrario Euro 0,33;

Fg. 46 – P.lla 103 – Qualità Seminativo – Classe 03 – Superficie 3 Ettari 10 are 00 centiare – Reddito Dominicale Euro 96,06 – Reddito Agrario Euro 88,06;

Fg. 46 – P.lla 113 – Qualità Seminativo – Classe 03 – Superficie 2 Ettari 03 are 70 centiare – Reddito Dominicale Euro 63,12 – Reddito Agrario Euro 57,86;

Fg. 46 – P.lla 114 – Qualità Seminativo – Classe 03 – Superficie 55 are 00 centiare – Reddito Dominicale Euro 17,04 – Reddito Agrario Euro 15,62;

Fg. 46 – P.lla 332 – Qualità Seminativo Arbor. – Classe 01 – Superficie 90 are 12 centiare – Reddito Dominicale Euro 51,20 – Reddito Agrario Euro 30,25;

Fg. 46 – P.lla 335 – Qualità Seminativo Arbor. – Classe 02 – Superficie 93 are 69 centiare – Reddito Dominicale Euro 38,71 – Reddito Agrario Euro 26,61.

#### AREA URBANA

Fg. 46 – P.lla 340 – Categoria F/1 – Consistenza 979 mq.  
proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

In relazione a quanto sopra indicato, il sottoscritto C.T.U., sulla base delle risultanze inerenti la situazione urbanistica e amministrativa dei beni in perizia, per quanto verificato e constatato in loco, e viste le planimetrie di censimento catastale del bene (vedere allegato 2) agli atti

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

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

Dalla perizia risultano presso il Comune di Vaglia risultano le seguenti pratiche edilizie:

- a) Concessione Edilizia n. 27/89 del 07/06/1989 (Pratica 86/1988);
- b) Concessione Edilizia n. 24 del 09/06/1990 (Pratica 41/1990 – Variante alla Concessione Edilizia 27/89;
- c) Agibilità Prot. n. 6045/1990;
- d) Autorizzazione Edilizia n. 8 del 13/04/1992 (Pratica 86/1988);
- e) Concessione Edilizia n. 60 del 13/07/1992 (Pratica 69/1991);
- f) Agibilità richiesta Prot. 8180 del 18/09/1992 rilasciata in data 23/11/1993;
- g) Concessione Edilizia in sanatoria n. 58/96 del 02/12/1996 (Pratica 93A/1992)
- h) Concessione Edilizia in sanatoria 01/1997 del 09/05/1997 (Concono Edilizio n. 227/1995) (in data 06/03/2014 Prot. 1681 veniva presentata istanza di rettifica alla sanatoria e in data 07/03/2014 Prot. n. 1752 il Comune di Vaglia rettificava detta Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/1997);
- i) Agibilità Prot. 11393 del 21/10/1999;

j) DIAE Prot. 13655/2004 – Pratica 111/2004 e successiva del 25/07/2005 ai sensi dell'art. 142;

k) Condono Edilizio n. 14960 del 15/12/2004 (busta 105/2004) per il quale è stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria 01/2014 del 28/02/2014 (Prot. 1537);

l) richiesta di attestazione di conformità in sanatoria Prot. 8309 del 10/10/2013 (Pratica 474-8/2013) – rilasciata attestazione di conformità in sanatoria n. 01/2014 del 10/03/2014 (Prot. 1787);

Nella Ctu agli atti si precisa inoltre che è stata presentata, in data 26/05/2022 – Prot. 4533 (Pratica Edilizia 5454 – 5/2022) Permesso a Costruire per cambio di destinazione d'uso con revisione di distribuzione interna ed addizioni volumetriche, abbattimento barriere architettoniche e realizzazione di nuovi collegamenti interpiano, atta alla trasformazione del complesso da Turistico- Ricettivo (Albergo) a Residenza Socio Sanitaria.

Con comunicazione Prot. n° 10237 del 07/12/2023 il Comune di Vaglia ha comunicato alla Società Proprietaria (esecutata) gli importi da corrispondere al fine del rilascio del titolo abilitativo di cui sopra i cui importi sono precisati nella ctu cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile non risulta conforme catastalmente ed è risultato affetto da difformità esterne e interne sanabili a cura e spese dell'aggiudicatario i cui importi sono quantificati nella Ctu cui si fa espresso rinvio.

In riferimento alla Destinazione Urbanistica dei terreni si rinvia a quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Vaglia in data 6 novembre 2023 allegato alla perizia cui si espresso riferimento.

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.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO UNICO** al **prezzo base d'asta** fissato in **Euro 12.395.000,00**;

L' **offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **euro 9.296.250,00**

**Aumento minimo** (in caso di gara): **euro 250.000,00**

#### **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta a imposta di registro per mancata opzione IVA.

#### **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](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, 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](mailto: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 co. 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, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o 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. 108/2023”, IBAN

IT72G0103002800000008887304; 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;

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 ultimo 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](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 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 ammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista 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....](http://www....) (indicare il portale già sopra indicato).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. SPETTATORE è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:
  - a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
  - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
  - a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
  - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il

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

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, 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**

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 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**

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](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

- sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;
- periodico quindicinale online 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, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it); 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.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (377/3131585).

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),

[ww.tribunale.firenze.giustizia.it](http://ww.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 dal lunedì al venerdì in orario di ufficio.

Firenze, 29 luglio 2026

Il Professionista Delegato

  
Notaio Maria Chiara Pilato