

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 immobiliare iscritta al n. RGE 220/2025

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

SECONDO TENTATIVO DI VENDITA- LOTTO UNICO

(Asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Giulia Giannuzzi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del 5.02.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. **RGE 220/2025** del Tribunale di Firenze, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato sia Astalegale.net che Aste Giudiziarie Inlinea S.pa. risultano gestori della pubblicità telematica; considerato altresì che il primo tentativo di vendita esperto in data 15 settembre 2026 è andato deserto,

AVVISA

che il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 16.30 procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona, dell'immobile sito nel Comune di San Godenzo (FI) Via Vallittoli n. 142, quale **lotto unico**, di seguito indicato e meglio descritto nella perizia redatta dal Geom. Paolo Caroni del 29.12.2025; tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanti di seguito indicato a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE posto nel Comune di San Godenzo (FI) Via Vallittoli n. 142, facente parte di un più ampio fabbricato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967, sviluppato su due piani (piano terra e seminterrato) con accesso dalla pubblica via.

Il piano terra è composto da una zona giorno di mq 24,80 e cucina di mq 13,90 e da una camera di mq 14,46. Dal piano terra piano si accede a locali ad uso cantina, di cui uno adibito a servizio igienico (per un totale di mq 27,80) sempre da detto piano e tramite scale interne si accede altresì

ad un vano ad uso ripostiglio di mq 12,00 con un bagno di mq 2,20 posto al piano seminterrato. Sempre dal piano terra, si accede altresì ad un terrazzo di mq 33,45 e tramite scale esterne si accede ad ulteriore locale posto al piano seminterrato ad uso sgombero di complessivi mq 34,95. Fa parte del bene oggetto di vendita anche una striscia di terra esterna identificata come resede di mq 165,60 (trattasi di gorile del fiume limitrofo, prosciugato). L'unità immobiliare si estende per una superficie utile calpestabile totale di m² 67,40 quanto all'unità abitativa, di m² 27,80 per cantina e di m² 33,45 per la terrazza, cui si aggiungono il locale di sgombero di m² 34,95 ed il resede di m² 165,60 e per una superficie lorda di m² 105,00 per l'unità abitativa, di m² 54,00 per la cantina, di m² 33,45 per la terrazza di m² 46,00 per i locali di sgombero e di m² 165,60 per il resede.

L'unità abitativa in oggetto è caratterizzata da pavimenti con piastrelle in gres e, il servizio igienico è dotato di basilari accessori igienico-sanitari (doccia, wc, bidet e lavabo) di vecchia installazione. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro con persiane, portone di ingresso in legno; le porte interne sono di tipo commerciale in legno di colore marrone.

La dotazione tecnica degli impianti è costituita da riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, la distribuzione è garantita termosifoni a parete, gli impianti idro-sanitario ed elettrico sono realizzati sottotraccia. Si precisa che tutti gli ambienti risultano degradati e vetusti e che lo stato dell'immobile, attualmente è disabitato da molto tempo, nelle zone esterne la vegetazione è incolta, il servizio igienico esistente non è adeguato agli standard igienici sanitari, in quanto realizzato con pareti basse e senza porta.

L'ulteriore servizio igienico presente è realizzato senza titoli edilizi nel locale ad uso cantina, si precisa che tale locale non è regolarizzabile. Ad oggi l'appartamento ha necessità di un ammodernamento degli impianti e di manutenzione/ristrutturazione in tutti i locali.

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di San Godenzo, ricade in aree di recupero e di riqualificazione (art. 10 delle norme tecniche, edificio con limitata presenza di caratteri originari, art. 33 delle norme tecniche, edifici storici del territorio urbano e del territorio aperto censito al catasto leopoldino o ritenuti di interesse storico o di valore).

La vendita dell'unità immobiliare sopraindicata viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; il suddetto bene viene in ogni caso venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., come meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza tecnica estimativa redatta dal Geom. Paolo Caroni in data 29.12.2025 cui si fa completo riferimento per la più completa ed accurata descrizione dell'immobile e del suo stato sia interno che esterno e di cui è stata disposta la pubblicazione, unitamente alla

relativa documentazione catastale e fotografica sui seguenti siti: sito ufficiale del Tribunale di Firenze, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, per la relativa consultazione.

È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio, ove presenti, come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

L'immobile staggito -come risulta dalla relazione peritale- è **disabitato** da tempo ed è **giuridicamente libero**.

DATI CATASTALI

Come indicato nella relazione peritale estimativa, il CTU nominato Geom Paolo Caroni, previa autorizzazione del Giudice ha provveduto all'effettuazione di un aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. n. FI0223645 del 15.12.2025 in atti dal 16.12.2025) per effetto del quale l'immobile oggetto di vendita risulta oggi identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo **al Foglio 45 di mappa, particella 43 sub. 500 graffata alla particella 46 sub. 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 159, totale escluse aree scoperte m² 144, Rendita catastale € 185,92.

Si precisa che, come indicato in perizia, l'identificativo catastale di cui sopra non include porzioni aliene o comuni a terzi; inoltre non sono presenti immobili contigui che risultino fusi sul piano fisico, a quello pignorato.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia redatta dal CTU Geom. Paolo Caroni in data 29.12.2025, cui si rinvia integralmente.

Fermo l'integrale rinvio alla relazione tecnica sopra indicata, si evidenzia ad ogni modo che l'intero immobile oggetto di vendita è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente l'unità immobiliare è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie: - Autorizzazione per lavori edili n. 20 rilasciata in data 18.04.1973 protocollo n.1268; Denuncia di inizio attività del 05.03.2005 prot. 1254 pratica numero 672/05; Denuncia di inizio attività del 13.07.2005 prot. 3761 pratica numero 701/2005 e successiva variante.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data di accesso del perito l'immobile è risultato affetto da difformità sia interne che esterne.

All'esito degli accertamenti urbanistici effettuati, infatti, l'immobile staggito **non** è risultato **pienamente conforme** e **non** può ritenersi **perfettamente commerciabile** in quanto dal confronto effettuato dal CTU fra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e la

rappresentazione grafica riportata nell'Autorizzazione Edilizia di cui sopra, per l'immobile sono emerse delle **difformità**. La prima **difformità** identificata è rappresentata dalla realizzazione di un servizio igienico in un locale ad uso cantina, tale bagno non è legittimato da nessun titolo e risulta essere **non sanabile in quanto non conforme alle norme igieniche sanitarie**, ne consegue che per rendere l'ambiente conforme sarà necessario un ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione di tale bagno.

In aggiunta a quanto sopra indicato risulta individuata la seguente ulteriore **difformità**: allo stato risulta demolita, una scala in ferro, che dal piano terra andava fuori in terrazza, tale difformità **risulta sanabile** tramite presentazione di una CILA tardiva (Attività Edilizia Libera – ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014), che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Si precisa, inoltre, che l'attuale bagno, posto al piano seminterrato, ha dimensioni diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati della variante dell'ultima DIA depositata e **necessita di opere di ripristino** in quanto attualmente non è conforme alle norme igienico sanitarie essendo realizzato con pareti basse e senza porta.

Quanto ai **costi** per la regolarizzazione relativa alla avvenuta demolizione della scala e per il ripristino del bagno posto al piano seminterrato gli stessi sono stati determinati nella misura indicativa di: € 1.000,00 a titolo di Sanzione minima per regolarizzazione opere esterne ed interne; € 3.000,00 a titolo di Onori e spese tecniche per presentazione pratica presso l'amministrazione comunale; € 50,00 a titolo di Diritti di segreteria per **l'importo complessivo indicativo di € 4.050,00** per la cui più accurata disamina si rimanda integralmente alla relazione del CTU.

Si precisa che in caso di diverse 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.

Non risultano formalità, vincoli ed oneri, neanche di natura condominiale gravanti sul bene oggetto di vendita che resteranno a carico dell'acquirente. Nel fabbricato non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti spese di gestione delle parti comuni.

L'immobile, secondo lo strumento urbanistico del Comune di San Godenzo, ricade in aree di recupero e di riqualificazione (art. 10 delle norme tecniche, edificio con limitata presenza di caratteri originari, art. 33 delle norme tecniche, edifici storici del territorio urbano e del territorio aperto censito al catasto leopoldino o ritenuti di interesse storico o di valore).

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Il **prezzo base d'asta** è fissato nell'importo di **€ 56.025,00**.

L' **offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e dunque è pari ad **€ 42.018,75**.

L'aumento minimo (in caso di gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) è determinato nella misura del 4% del prezzo base d'asta ed è dunque pari all'importo di **€ 2.241,00**.

La cauzione deve essere versata in misura **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

La vendita in oggetto è soggetta a **imposta di registro**, oltre **imposta ipotecaria e catastale**.

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 e cioè **entro e non oltre la data del 21 dicembre 2026 ore 23.59 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 oltre alla procura speciale notarile anche il documento di identità ed il codice fiscale 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 c.p.c. 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) - non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

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.

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 in corso di validità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore se persona diversa dall'offerente;

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 terzo non offerente (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. Si precisa che in questo caso la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed avere data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta e dovrà essere allegata all'offerta;

4) **in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. co.3 c.p.c.** la quale dovrà necessariamente essere effettuata con l'intervento dell'Avvocato: copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore; 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..

5) **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. 220/2025”, IBAN: IT93Q0103002800000008854569**; 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 (cinque) giorni lavorativi antecedenti all'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo-oltre che della formale correttezza del numero del CRO- anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

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;

6) dichiarazione del **regime patrimoniale degli offerenti**.

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 ed eventuale presentatore;

7) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenn**, 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 ed eventuale presentatore;

8) **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;

9) **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;

10) **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;**

11) **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;**

12) **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;

13) **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; 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;

14) **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.

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 e cioè il giorno **22 dicembre 2026** alle **ore 16.30**, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura. Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

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 ¼ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri

l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita (www.spazioaste.it) 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

L'unità immobiliare sopra indicata viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, pertanto, eventuali minori estensioni rispetto alla stima non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/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: ne consegue che 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (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.

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., nei casi in cui l'immobile pignorato sia adibito dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, 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.

Spetta inoltre all'aggiudicatario il versamento del 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e delle relative spese generali, oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

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.

PUBBLICITÀ 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- 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 sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net S.p.a per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net S.p.a e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

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 nonché la dispensa esplicita della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

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

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

L'immobile oggetto di vendita è sottoposto alla Custodia dell'IVG di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 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 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.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne cura lo smaltimento o la distruzione.

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, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. Giulia Giannuzzi con studio in Firenze- Via Pasquale Villari n. 39, con richiesta da inoltrare al seguente indirizzo e-mail: giulia.giannuzzi@paratore.it e, per via telefonica il giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al seguente recapito telefonico: 0554628805.

Firenze, 16 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Giannuzzi