

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza sezione civile

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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

Procedura di Divisione N. R.G. 7187/2025

LOTTI 1 - 3 - 4 della Consulenza Tecnica d'Ufficio

(asta telematica)

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

La sottoscritta **Dott.ssa Elena Carli**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 23 gennaio 2026 nella **Procedura di Divisione N. R.G. 7187/2025**, 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 17 dicembre 2026**

alle ore **14,00** – **LOTTO 1 della Consulenza Tecnica d'Ufficio**

alle ore **15,00** – **LOTTO 3 della Consulenza Tecnica d'Ufficio**

alle ore **16,00** – **LOTTO 4 della Consulenza Tecnica d'Ufficio**

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 DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 – Piena proprietà di porzione di colonica libera su tre lati, di circa mq. 202,00 lordi oltre sottotetto e logge, dislocata sul lato ovest al piano terreno, primo e

sottotetto nel Comune di **Fucecchio (FI), Via Casabianca n. 27**, composta da 7 vani, oltre cucina, 2 bagni e accessori con accesso pedonabile e carrabile da resede in comune con il sub. 201.

Unità immobiliare ad uso deposito posto al piano terra con accesso dal resede a comune con il sub. 200 di circa mq. 190,00.

Unità immobiliare ad uso garage posto al piano terra e primo adiacente al locale deposito costituito da un unico vano di circa mq. 62,00, con scala esterna in ferro per accedere al piano primo. Attualmente l'accesso al garage avviene dal resede part. 45 ma comunque confinante con Via Casabianca;

Due porzioni di terreno, confinanti con gli immobili in oggetto a destinazione seminativi arborei di circa 8.800 mq. Incolti.

LOTTO 3 - Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno nel Comune di **Fucecchio (FI) in prossimità di Via Casabianca di cui 8** con destinazione a bosco ceduo di are 79 ca 90, 1 a bosco misto di are 16 ca 20, 1 bosco alto di are 07 ca 30, 2 a vigneto di are 07 ca 74, 2 ad uliveto/vigneto di are 43 ca 00, 6 a seminativo arboreo di are 93 ca 22 e 2 a seminativo di are 17 ca 60. Come indicato nella perizia dal sopralluogo effettuato dal CTU è emerso che i terreni a destinazione vigneto risultano dismessi e la particella 305 a destinazione seminativo /arboreo risulta con piantagioni di ulivi.

LOTTO 4 - Piena proprietà di terratetto libero su tre lati, di circa mq. 180,00 lordi oltre circa mq. 20,00 terrazza e portico e mq. 29,00 la cantina dislocato al piano interrato, terreno e primo nel **Comune di Fucecchio (FI), Via delle Cerbaie n. 64 loc. Massarella** composto da 4 vani oltre cucina, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 portico e 1 terrazza e cantina con accesso dal resede esclusivo entrando dal portico chiuso da finestra e porta in alluminio e vetro, troviamo al piano terra rialzato la sala da pranzo con cucina e la sala (catastalmente e urbanisticamente vano destinato ad autorimessa), proseguendo nel disimpegno troviamo un bagno, un vano utilizzato come sbratto ed un ripostiglio sottoscala dove è installata la caldaia.

Al piano primo ci sono 2 camere matrimoniali ed uno studio oltre ad un bagno ed il terrazzo. Al piano interrato c'è un locale ad uso cantina, di mq 29,00 con accesso sul

tergo dell'edificio oltre da una rampa carrabile.

Il garage risultante sia in Catasto che in Comune posto al piano terra nel Comune di Fucecchio, Via delle Cerbaie risulta annesso all'abitazione e utilizzato come soggiorno.

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 Geom. Pasquale D'Anoca redatta in data 7 settembre 2021, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi:

LOTTO 1: giuridicamente libero **ad eccezione della quota di 7/24 gravati da diritto di abitazione ex art. 540 c.c..**

LOTTO 3: giuridicamente libero.

LOTTO 4: giuridicamente libero (per non essere opponibile il provvedimento di assegnazione della casa familiare rispetto al creditore ipotecario pignorante).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Fucecchio (FI) come segue:

LOTTO 1:

Catasto Fabbricati – FOGLIO 20

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
45	200	A/7	7	12 vani		Via Casabianca 27	€ 1.983,19
45	201	D/7				Via Casabianca 27	€ 1.132,36
45	202					Ben comune non cens	
52		C/6	6	35mq	54mq	Via Casabianca	€ 124,72

Catasto Terreni – FOGLIO 20

PART.	Qualità Classe	superficie.	INDIRIZZO	REDDITO	
54	Seminativo	Are 06 ca 40	Via Casabianca	Domenicale € 2,31	Agrario € 1,65
120	Seminativo	Are 82 ca 40	Via Casabianca	€ 17,02	€ 12,77

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata “...graficamente risulta soltanto la planimetria relativa al fg. 20 part. 52 che identifica il locale ad uso rimessa.”

LOTTO 3:**Catasto Terreni – FOGLIO 20**

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO	
16	Uliv./Vign.	Are 21 ca 40	Domenicale € 7,74	Agrario € 8,29
79	Bosco ceduo	Are 03 ca 80	€ 0,31	€ 0,06
84	Semin/arbor	Are 09 ca 00	€ 0,93	€ 0,70
85	Seminativo	Are 12 ca 00	€ 2,48	€ 2,17
88	Bosco misto	Are 16 ca 20	€ 1,51	€ 0,25
92	Semin/arbor	Are 10 ca 00	€ 2,07	€ 1,55
93	Bosco ceduo	Are 01 ca 40	€ 0,12	€ 0,02
94	Bosco ceduo	Are 01 ca 90	€ 0,16	€ 0,03
102	Bosco ceduo	Are 13 ca 10	€ 1,08	€ 0,20
103	Bosco alto	Are 07 ca 30	€ 0,60	€ 0,11
110	Seminativo	Are 05 ca 60	€ 1,16	€ 1,01
342	Semin/arbor	Are 08 ca 80	€ 1,82	€ 1,36
343	Bosco ceduo	Are 02 ca 60	€ 0,21	€ 0,04
80	Vigneto	Are 07 ca 10	€ 4,40	€ 3,30
100	Bosco ceduo	Are 12 ca 60	€ 1,95	€ 0,39
101	Bosco ceduo	Are 42 ca 60	€ 3,52	€ 0,66
107	Vigneto	Are 00 ca 64	€ 0,61	€ 0,43
108	Semin/arbor	Are 05 ca 10	€ 0,53	€ 0,40
113	Semin/arbor	Are 20 ca 90	€ 2,16	€ 1,62
340	Uliv/vigneto	Are 21 ca 60	€ 7,81	€ 8,37

Catasto Terreni – FOGLIO 19

PART.	Qualità Classe	superficie.	REDDITO	
305	Semin/arbor	Are 39 ca 42	Domenicale € 8,14	Agrario € 6,11
40	Bosco ceduo	Are 01 ca 90	€ 0,16	€ 0,03

LOTTO 4:**Catasto Fabbricati – FOGLIO 9**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CON.	S. CAT.	INDIRIZZO	REND.
158	1	A/7	4	7,5vani	151 mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 774,69
41	2						
158	2	C/6	6	25 mq.	28mq.	Via delle Cerbaie snc	€ 81,96

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente e della quale si evidenzia:

LOTTO 1: *“dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato nel quale insiste l'u.i. è stato costruito antecedentemente al 01/09/67...” “nelle pratiche edilizie relative ... si identifica la sagoma dell'edificio senza la descrizione e la distribuzione degli spazi interni, pertanto non è stato possibile rilevare le difformità...”*. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

LOTTO 3:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in atti, la destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è la seguente:

a) *Regolamento Urbanistico vigente: Foglio di mappa 19:*

ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie sulle P.le 40, 305; Foglio di mappa 20:

ZONA E5 – Agricola collinare delle Cerbaie;

Vincoli:

- *Idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126;*
- *Beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 ad eccezione delle P.le 113, 340, 16 e porzione delle P.le 92, 342 del Fg. 20;*
- *Rispetto Stradale (Nuovo Codice della Strada - Strada locale) su porzione della P.la 305 del Fg. 19;*

b) *Piano Strutturale vigente:*

UTOE 11 Cerbaie;

Invarianti:

Foglio di mappa 19:

- *Art. 11 PTCP - Aree fragili del territorio aperto ad eccezione di porzione della P.la 305;*
- *Boschi sulla P.la 40;*
- *Siti archeologici puntuali – classe 2 su porzione della P.la 305;*

Foglio di mappa 20:

- *Boschi sulle P.le 110, 107, 108, 102, 101, 103, 100, 79, 80, 88;*
- *Il reticolo idrografico su porzione delle P.le 79, 80, 88, 100, 101.*

Successivamente è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale insieme al Comune di San Miniato:

Visto il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera C.C. n. 23 del 15/04/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 15/05/2024;

e ancora:

c) Piano Strutturale Intercomunale adottato:

- *UTOE 2F – Collinare boscato;*
- *Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.*

con la specifica che:

ai sensi della legge 03/11/1952 n. 1902 e del 5° comma art. 10 Legge 17/08/1942 n. 1150 sulle previsioni degli strumenti urbanistici adottati, vigono le normali misure di salvaguardia.

LOTTO 4: *“dalle visure effettuate presso il Comune di Fucecchio è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato antecedentemente al 1967 e successivamente trasformato e ampliato ... Per detto immobile non risulta rilasciato dal Comune di Fucecchio certificato di abitabilità.”*

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta conforme né all'ultima licenza edilizia suddetta né alla planimetria catastale depositata nel 2002 sia per difformità interne che esterne, meglio specificate nella perizia. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata dal punto urbanistico occorrerà presentare una sanatoria e variazione catastale a

seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

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.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si precisa che non è suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento la trascrizione della Domanda Giudiziale di Divisione del 11/09/2025.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1 al prezzo base d'asta fissato in Euro 207.000,00.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro 155.250,00.

Aumento minimo (in caso di gara): euro 5.000,00.

LOTTO 3 al prezzo base d'asta fissato in Euro 21.500,00.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro 16.125,00.

Aumento minimo (in caso di gara): euro 1.000,00.

LOTTO 4 al prezzo base d'asta fissato in Euro 134.000,00.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro 100.500,00.

Aumento minimo (in caso di gara): euro 4.500,00.

REGIME FISCALE

LOTTO 1: la vendita è soggetta a imposta di registro catastale e ipotecaria.

LOTTO 3: la vendita è soggetta a imposta di registro catastale e ipotecaria.

LOTTO 4: la vendita è soggetta a imposta di registro catastale e ipotecaria.

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 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 "RG 7187/2025 TRIBUNALE DI FIRENZE" - IBAN: IT07 N086 7337 8300 0000 0929 365**; 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 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

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

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il

sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, **salva regolarizzazione successiva** in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione,

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 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 (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 PEC). 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 (tre) minuti** dall’ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.

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

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

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

mananza 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 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.

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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:
 - quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net. e pubblicazione della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. di un annuncio di vendita 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, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 0571-710027.

Firenze, 21 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elena Carli