Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Procedura esecutiva n. 256/2023 R.G.E. – Lotto Unico
Procedura soggetta al D.Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

Il sottoscritto avvocato, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 18.12.2024 dal Giudice dell'esecuzione nella procedura n. 256/2023 R.G.E., così come integrata con provvedimento del 13.11.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche iscritto nel Registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 e che Astalegale.net s.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. risultano essere in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori delle pubblicità telematiche,

AVVISA

che il giorno **8 marzo 2027**, alle **ore 15:30**, 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 di seguito indicato.

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI ECONOMICHE

"**Piena proprietà sull'intero dell'appartamento per civile abitazione sito in Rufina (FI), località Casini, via Forlivese n. 3, al piano secondo di un più vasto fabbricato condominiale formato da quattro unità abitative. L'appartamento si compone di disimpegno, cucina con zona pranzo, camera matrimoniale, cameretta cosiddetta di passo, bagno e piccolo ripostiglio ricavato tra il vano scale e il sottotetto. È annesso in proprietà esclusiva un vano ad uso deposito – legnaia, provvisto di finestrina, posto al piano terreno, con accesso da corte a comune recintata in esercizio di una servitù di passo dal giardino della resede tergale condominiale**".
Il valore di mercato di quanto in questione (superficie commerciale mq. 83) è stato determinato dal perito stimatore in € 116.000,00.

-PREZZO BASE D'ASTA	**€ 57.000,00**
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	**€ 42.750,00**
-CAUZIONE	**Pari almeno al 10% del prezzo offerto**
-SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE BONIFICO CAUZIONE	**2 marzo 2027**
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	**7 marzo 2027**
-APERTURA DELLE OFFERTE	**8 marzo 2027, ore 15.30**
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA EX ART. 573 C.P.C.	**€ 1.800,00**
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	**IT 57 O 08673 37830 000000921941 intestato a "Tribunale di Firenze Esecuzione n. 256/2023"**
-CAUSALE CAUZIONE	**"Versamento cauzione"**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano - come meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza redatta dall'Arch. Fabio Braccianti in data 22 aprile 2024, cui si fa riferimento per la più completa descrizione - anche in riferimento alla L. n. 47/85 e al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità

o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o sulla mancanza di qualità, derivandone 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 dall'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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi peraltro di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in questione risulta occupata in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario fino al 9 ottobre 2027, verso un canone mensile di € 300,00.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rufina l'unità immobiliare di cui trattasi risulta censita nel foglio di mappa 3 con particella 20 subalterno 201 graffata a particella 21 subalterno 200, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale mq. 79, rendita € 278,89
Le parti comuni consistono in una corte interna, di circa mq. 12, insistente sulla particella 21 del foglio di mappa 3, censita al Catasto Terreni a partita 1 e dalla quale si accede al locale deposito – legnaia e dalla resede condominiale, di circa mq. 225, insistente sulla particella 20 del foglio di mappa3, censita al Catasto Terreni a partita 1.

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il perito stimatore, Arch. Fabio Braccianti, con relazione datata 22 aprile 2024, ha dato letteralmente atto di quanto segue: "*…il fabbricato condominiale in oggetto, è stato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967 e…successivamente è stato oggetto di lavori autorizzati per l'esistenza di una pratica edilizia, ovvero: Comunicazione…ex Art. 26 della Legge n. 47/1985 sul Condono edilizio N.°429 Protocollo N. 0.170 del 02/08/1991 presentata…per poter realizzare opere interne (modifica/ampliamento servizio igienico) consistenti in: spostamento del tramezzo bagno; rifacimento del bagno con la sostituzione di tutti i sanitari; rifacimento pavimenti; riammodernamento impianto elettrico; sostituzione del bruciatore e degli elementi dell'impianto di riscaldamento; parziale rifacimento degl'intonaci. Tali opere non contrastavano con gli strumenti urbanistici approvati e vigenti all'epoca. La pratica edilizia…è menzionata già nella nota tecnica presentata per l'atto di provenienza…per cui la si puo' ritenere l'ultima pratica edilizia presentata e lo stato dei luoghi attuale risulta conforme alle planimetrie presentate, salvo una discrasia di cm. 12 c.a. ovvero per la realizzazione di un cavedio alto ml. 1,90 c.a. che è stato realizzato sul lato doccia per far passare tubazioni e per l'appoggio di una mensola di marmo su tale lato e di un basamento lungo tutta la parete di larghezza ml. 90 c.a. con piccolo scalino (quota per esigenze di tipo idraulico, che serve a favorire il sistema di scarichi della doccia, del bidet e del w.c.) e non rappresentati nella pratica Art. 26, ma che risultano una difformità di scarso interesse ai fini urbanistici, poiché si puo' dire che rientra tra gli elementi nati da esigenze di arredo del bagno o impiantistiche. A livello catastale stessa cosa: si puo' parlare di conformità ad esclusione della non rappresentazione del piccolo cavedio di cui sopra e del rialzamento del pavimento o basamento con scalino lungo la parete a sinistra. Ma risulta una modifica che non va ad inficiare, ne' la rendita ne' il sistema distributivo o strutturale dell'appartamento. Pertanto si puo' dichiarare che: per quanto riguarda le lievi difformità riscontrate sia nella pratica edilizia (art. 26) che nella planimetria catastale presentata, esse rientrano pienamente nelle tolleranze di legge previste dalla Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Testo Unico per l'edilizia) ovvero nell'art. 198 – comma 3. Dove si dice che: "costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina edilizia, urbanistica e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile". Pertanto quanto rilevato rientra in maniera chiara in quanto annoverato nell'articolo di legge di cui sopra, per cui DICHIARO CHE: l'immobile è regolare sia catastalmente che urbanisticamente, non essendovi opere abusive e quindi, pienamente commerciabile senza alcuna previsione di sanatoria. Regolarità piena anche per il piccolo manufatto esterno relativo al ripostiglio ad uso legnaia posto al piano terra con accesso da corte a comune recintata. Ricordo inoltre, che l'immobile recentemente é stato oggetto di lavori di ordinaria manutenzione alla copertura, con pratica edilizia non presentata perché non richiesta…Infine, in riferimento agli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire iniziale dell'edificio (inizi scorso secolo), non siamo in grado di verificarli perché non*

rintracciati in fase di ricerca atti; inoltre…non risulta esistere la certificazione di Abitabilità dell'immobile. Trattasi comunque (ripeto) d'immobile realizzato ante 1° settembre 1967. Secondo il Piano strutturale vigente del Comune di Rufina siamo nel TESSUTO EDIFICATO - D, ovvero: costituito prevalentemente da edificato di recente formazione. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA): Art. 18- 18.1 siamo nella: AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: corrispondente alla zona omogenea classificata B dal D.M. n. 1444/68. In tale zona sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale propriamente detta, tutte le destinazioni ad essa compatibili. Classe edifici con categoria d'intervento: C. Secondo il Limite U.T.O.E – vigente si rientra nel tessuto connettivo agricolo di fondovalle. Si ricorda infine che detta unità immobiliare non è vincolata ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1.089 e 29/06/1939 N. 1497 (non è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza). La planimetria catastale è stata regolarmente depositata al Catasto il 26/07/2002 al n.000247817. Per quanto riguarda la corrispondenza tra le planimetrie e quanto rilevato in sede di sopralluogo (il 19/01/24), posso dichiarare l'esatta corrispondenza planimetrica dell'immobile o appartamento per civile abitazione compreso accessori esclusivi (deposito a uso legnaia) e anche dell'estratto di mappa. Inoltre posso dichiarare l'esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e la parte esecutata".
In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e/o 40 comma 2 della L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e 40 comma 6 della L. n. 47/1985.

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Dalla perizia estimativa in atti non risultano formalità destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario. Risultano invece oneri condominiali non versati, con precisazione che, a norma dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi limitatamente all'anno in corso e a quello precedente rispetto alla data di emissione del decreto di trasferimento.

OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (vedi anche art. 1471 c.c.) – 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, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.
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 un 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** (art. 12 D.M. n. 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. n. 32/2015).
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 dall'offerente diretto che sia anche presentatore per la propria offerta, oppure 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 del D.M. n. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale ed il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta così detta per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. effettuata necessariamente 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 avvocato procuratore legale).

Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, come previsto dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, **deve contenere**:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.. Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante;
- il Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario dove pende la procedura esecutiva;
- l'anno e il numero di R.G. della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso) e il termine per il relativo pagamento, perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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, entro il 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:
- in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento di identità e della tessera sanitaria in corso di validità dell'offerente e dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente se coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione autenticata firmata da entrambi i coniugi, relativa al cosiddetto rifiuto del co-aquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo;
- in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure procura, delibera o atto di nomina che autorizzi la partecipazione all'asta e che giustifichi i poteri del rappresentante, se necessarie, nonché copia del documento di identità e della tessera sanitaria del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento di identità e della tessera sanitaria, in corso di validità, dell'eventuale presentatore;
- se l'offerta è per **persona da nominare**, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e del presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;
- se l'offerente si avvalga di un **procuratore** per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente

Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

persona fisica e del procuratore e del presentatore;
- copia della contabile del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione sul conto corrente della procedura. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta;
- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del **figlio minorenne**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **interdetto**, **inabilitato** o **amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente (ed eventuale presentatore) che dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **cittadino non facente parte dell'Unione Europea**, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili in asta e, in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dell'offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo la sua capacità giuridica e di agire come se fosse un cittadino italiano. Sarebbe comunque opportuno che l'offerente allegasse all'offerta la documentazione comprovante il suo diritto a partecipare all'asta;
- se l'offerente è **apolide** residente da più di tre anni in Italia, oppure se regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da **più persone** (offerta congiunta) 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 firma digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche o giuridiche e dell'eventuale presentatore;
- 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, salva la possibilità di provvedere alla stessa all'esito dell'aggiudicazione ed entro il saldo prezzo;
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo valore" ed altre), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque entro il versamento del saldo prezzo.
- la ricevuta di avvenuto versamento dell'imposta di bollo 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 bensì l'avvio delle procedure di recupero coattivo. Si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

VERSAMENTO E RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario, con causale "versamento cauzione", da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva, come da IBAN e intestazione sopra indicati e la relativa contabile dovrà essere allegata all'offerta. Il bonifico dovrà essere prudenzialmente effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la vendita e comunque, sempre prudenzialmente, entro il termine indicato nel presente avviso, sì da essere visibile alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, al fine di poter effettuare un controllo del corretto versamento e dell'effettivo accredito sul conto corrente. Ove la cauzione, al momento dell'apertura delle offerte, non risultasse accreditata sul conto corrente della procedura, la relativa offerta verrà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del professionista delegato agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della medesima cauzione, se del caso previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. La cauzione sarà invece trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e, ricorrendone i presupposti, il delegato provvederà a richiedere al Giudice dell'esecuzione l'emissione di un decreto di condanna ex art. 587 comma 2 c.p.c..

Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno ed all'orario sopra indicati, 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) e/o 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. n. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015; quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; 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; 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.
Fatta salva ogni altra eventuale ipotesi applicabile, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c. e fissato con l'avviso di vendita e/o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o se essa risulta inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
L'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e per la delibazione delle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.
La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it.
Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte.
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 D.M. n. 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 D.M. n. 32/2015 circa la figura del c.d. SPETTATORE, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.
La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" 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'eventuale 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 offerte 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), non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore procedendo ad un nuovo esperimento di 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. n. 32/2015 ed avrà inizio

Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano 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 saranno 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 qualora 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 prezzo più alto, oppure, 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, oppure, anche a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo, oppure, anche a parità del termine per il versamento del saldo prezzo, a chi avrà presentato l'offerta per primo;
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- se all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene verrà senz'altro aggiudicato.
Il professionista delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si sono svolte, 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) 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 sarà tenuto a versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, qualora ciò risulti concretamente possibile e senza che occorra un'apposita autorizzazione da parte del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di 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 nell'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 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 settembre 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 cui 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.
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 settembre 1993 n. 385, il medesimo 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 esecutiva.
L'attribuzione delle somme versate direttamente all'istituto di credito dovrà intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.
L'importo da versare direttamente al creditore fondiario potrà variare qualora le somme da collocarsi in prededuzione risultassero superiori al 15% del prezzo ricavato.
L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta, oppure entro il saldo prezzo, 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, come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, come da intestazione e codice iban sopra indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita; da tala data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dall'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, dovrà rendere apposita dichiarazione scritta al delegato entro il versamento del saldo prezzo.
L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito ad apposito 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 e rimborso delle eventuali spese sostenute per gli adempimenti di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.
Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.
L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti eseguiti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (legge **antiriciclaggio**), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale di Firenze, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento all'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.

REGIME FISCALE IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

La vendita è soggetta a imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale nelle misure di legge.
L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica, oppure entro il saldo prezzo, qualora ne sussistano i presupposti, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata sulla base del così detto criterio "prezzo valore" (art. 1 comma 497 L. 266/2005) e/o dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale, tra cui quella prevista per gli "under 36" di cui all'art. 64 commi 6-10 del D.L. n. 73/2021. Ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" si fa presente che, le dichiarazioni previste dalla Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dovranno essere rese dall'aggiudicatario ed inserite nel decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e come previsto dall'ordinanza di delega e dal relativo provvedimento integrativo, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, della vendita è data pubblica notizia per mezzo delle seguenti pubblicazioni:
- avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con alcuni dei relativi allegati, quali documentazione fotografica e planimetrie catastali, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 comma 1 c.p.c., 631 bis c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. e sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it e, gratuitamente, sul sito www.isveg.it, ex art. 490 comma 2 c.p.c.;

Emanuele Masoni
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
T. 3476699541 057120447 F. 057121202
emanuele.masoni@firenze.pecavvocati.it
masoni.avv@hotmail.it

- inserzione pubblicitaria digitale della vendita immobiliare sul giornale periodico “Newspaper Aste” a rilevanza locale edito da astalegale.net per il Tribunale di Firenze e sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie”, edizione nazionale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., ex art. 490 comma 3 c.p.c..

INFORMAZIONI E 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 (ad esempio 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.
Il professionista delegato effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell’esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione.
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.
Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del professionista delegato, in Fucecchio corso Giacomo Matteotti 57.
Fucecchio, il 18 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Emanuele Masoni

Firmato digitalmente da:
EMANUELE MASONI
Data: 18/11/2026 16:44:05