

TRIBUNALE DI FIRENZE
03 Terza sezione CIVILE
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura di divisione n. RG 12970/2025
(relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. RGE 310/2024)
LOTTO UNICO
(asta telematica)
Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

Il sottoscritto Avv. Francesca Baroncelli Poggi, professionista delegato alla vendita dal Giudice ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 26.06.2026, nella procedura di divisione n. RG 12970/2025 (relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 310/2024), a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stato scelto dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica;

avvisa

che il giorno **13 gennaio 2027**, alle **ore 10.30** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter, disp. att., c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta nel Comune di Sesto Fiorentino, Via Delle Ginestre 7, 9, 11, 13, oltre box/cantina di pertinenza, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale e più precisamente:

- appartamento posto al piano terreno rialzato del corpo di fabbrica, n.c. 7, a sinistra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla via sopra indicata, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale e vano scala a comune, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio servizio igienico e lavanderia - w.c. .

L'abitazione è dotata di impianti idrico ed elettrico e gas metano distribuiti sotto traccia. L'impianto termico è di tipo autonomo, installato internamente nel locale lavanderia nell'anno 2002 secondo il rapporto di efficienza energetica esibito in fase di sopralluogo; il sistema di distribuzione è con tubazioni di rame coibentato, sotto traccia, dotato di radiatori in ghisa come risulta da certificato di conformità rilasciato in data 31/12/2006 che non riguarda il generatore che è indicato come esistente, anch'esso esibito dall'esecutato in fase di sopralluogo. Non risultavano invece al momento disponibili le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico sulla cui conformità non può essere quindi rilasciata alcuna garanzia; tuttavia si deve evidenziare che lo stesso risulta di realizzazione relativamente recente, probabilmente coeva a quella dell'impianto termico (2006) e che esaminando a vista il quadro generale, l'impianto sembrerebbe dotato dei sezionamenti e delle protezioni necessarie.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Le facciate esterne dell'edificio condominiale sono in condizioni mediocri con qualche distacco della pittura ed anche degli intonaci soprattutto nelle testate dei balconi e della gronda.

Il box/cantina posto al piano terreno, a destra per chi guarda dal piazzale condominiale con le spalle rivolte alla predetta via, il primo contando da destra verso sinistra, di superficie utile pari a circa mq. 11,60, al quale si accede dalla strada tramite piazzale condominiale.

Le dimensioni dell'accesso (larghezza cm 175) e del locale stesso rendono il box/cantina difficilmente utilizzabile come parcheggio di auto con misure ordinarie secondo gli standards odierni.

Svolti gli opportuni rilievi da parte del CTU, l'appartamento e le sue pertinenze sviluppano una superficie calpestabile utile interna degli ambienti principali ed accessori diretti al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, scale, pari a mq. 70,95 oltre accessori indiretti ad uso Box/cantina pari a mq. 11,60. L'appartamento sviluppa altresì una superficie lorda esterna misurata come da D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 (superficie catastale), comprensiva delle murature perimetrali esterne e dei tramezzi, nonché del 50% dei muri di confine con la sola esclusione dei vuoti scala, paria a mq. 91,80 per vani principali ed accessori diretti, mq. 15,00 per il box/cantina.

È altresì presente una ampia area di pertinenza condominiale esterna recintata, in parte adibita a verde ed in parte asfaltata. Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino il fabbricato e l'area di pertinenza scoperta (di superficie inferiore a 5.000 mq) sono rappresentati al Foglio 19, particella 419, Ente Urbano di mq 3.665.

Inoltre, il CTU, ha evidenziato che, esaminata la documentazione trasmessa dall'amministrazione di condominio, risulta che i millesimi di comproprietà sono ripartiti in parti uguali (1/24 sull'intero edificio; 1/6 relativamente al n.c. 7) mentre per le spese di manutenzione della scala n.c. 7 alla proprietà oggetto della procedura sono attribuiti 90,91/1000.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni parte, ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza tecnica redatta dal Geom. Stefano Vanni (CTU) in data 01.09.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (FI), **al Foglio 29, particella 419, subalterno 49, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale € 400,25.**

I dati catastali sopra indicati derivano da variazione del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996).

Il box/cantina è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (FI), **al Foglio 29, particella 419, subalterno 50, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita catastale € 68,17.**

I dati catastali sopra indicati derivano dalla variazione del 22/03/1996 in atti dal 07/09/1999 PS 1998/99 (n. 7692.1/1996).

Ai fini della storia catastale dei predetti beni immobili, come evidenziato dal CTU nella perizia di stima, si precisa che le predette unità derivano dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare censita al Foglio 29, particella 419, subalterno 37, con dati derivanti dall'impianto meccanografico. A tal proposito si precisa che risulta inoltre depositata denuncia di variazione del 11/02/1988 prot. 035224, comprendente entrambe i beni immobili oggetto di trasferimento, non descritta negli atti meccanizzati ma presente negli archivi cartacei dell'Ufficio.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia e pertanto sono da ritenersi giuridicamente LIBERI.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

In particolare, dagli accertamenti effettuati dal tecnico incaricato nel Comune Sesto Fiorentino, è stato accertato quanto segue:

a) la costruzione dell'edificio di cui fanno parte le porzioni oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 01/09/1967; lo stesso è stato edificato dalla INA Case in forza di Licenza di costruzione n. 12/412 rilasciata in data 17/02/1958;

b) a fronte di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 presentata in data 30/03/1994 prot. 12265, veniva rilasciata concessione in sanatoria in data 14/11/2006 n. 170 B. 1903/1995 relativamente all'intero fabbricato per varianti realizzate nel corso della costruzione dell'edificio consistenti nella traslazione dello stesso senza aumento di superficie e di volume oltre a modifiche interne ed esterne.

Il fabbricato risulta sprovvisto di licenza di abitabilità.

Rispetto allo stato legittimo così come definito dall'art. 9/bis del DPR 380/2001 desumibile dai sopraelencati titoli edilizi, nelle porzioni oggetto della procedura si rileva l'esecuzione di alcune modifiche interne definibili come opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo.

Esaminato lo schema strutturale dell'edificio desumibile dal progetto di edificazione, considerato che i muri demoliti erano privi di continuità in fondazione ed avevano uno spessore di 10 cm, si può escludere che gli stessi potessero avere funzioni strutturali, sia sotto l'aspetto statico che sismico.

Altresì si è rilevato che le modifiche eseguite risultano conformi al D.M. sanità del 05/07/1975 (vedere verifiche All. 21) pertanto si ritiene che tali modifiche siano conformi alla normativa urbanistica e regolamentare. L'intervento si ritiene classificabile come: opere interne di straordinaria manutenzione non strutturali realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata così come previsti dall'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 della L.R. 65/2014.

L'epoca di realizzazione dei lavori può presumersi compresa fra il Maggio 2005, data del contratto di acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari in cui i venditori dichiaravano l'assenza di interventi edilizi successivi all'edificazione, ed antecedente al 31/12/2006 - data di rilascio del certificato di conformità dell'impianto termo sanitario, presupponendo che le opere murarie siano state eseguite contestualmente.

Il Regolamento Edilizio di Sesto Fiorentino, recentemente modificato con delibera n.86 del 29/07/2025, escluderebbe questa tipologia di difformità dalla necessità di ottenere provvedimenti di sanatoria qualora gli stessi siano realizzata anteriormente all'entrata in vigore della L. 73/2010, (Art. 17 c. f).

Tuttavia, vista l'incertezza della data di realizzazione dei lavori e considerato che la normativa urbanistica di rango superiore non precisa se questa fattispecie rientri fra le possibili esclusioni da ipotesi di sanatoria (trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo), ai fini della stima saranno cautelativamente considerati gli oneri necessari al deposito di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (Art. 36bis C.5 lett. B d.p.r. 380/2001) ipotizzando l'intervento come conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda, con sanzione variabile da € 516 ad € 5.164. Ai fini della stima sarà cautelativamente considerata l'applicazione della sanzione massima oltre agli oneri professionali per la redazione della pratica per un costo complessivo presunto di circa i € 8.000,00.

Saranno altresì considerati gli oneri per il deposito dell'attestazione di agibilità di cui il fabbricato risulta sprovvisto, con i relativi allegati obbligatori, compreso la redazione del certificato di collaudo statico, il rilascio di Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) dell'impianto elettrico e dell'impianto gas, per un costo complessivo presunto di circa € 6.000,00.

Saranno infine ipotizzati i costi necessari ad eventuali adeguamenti alle norme regolamentari o tecniche la cui necessità dovesse emergere in fase di istruttoria, quantificabili a titolo cautelativo in circa € 10.000.

Oltre a quanto sopra esposto non si rilevano, ulteriori opere o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Licenza di costruzione, concessione edilizia, permesso a costruire, autorizzazione edilizia, D.I.A, S.C.I.A. od altro adempimento amministrativo di tipo urbanistico.

Inoltre, come evidenziato nella perizia di stima, il fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto di vendita risulta edificato dalla INA-CASA nel 1958. Dette porzioni furono assegnate con patto di futura vendita nel novembre del 1959 dall'allora A.T.E.R. e ceduto in proprietà con atto del 19/04/1988, dalla lettura del quale non risultano pattuite limitazioni od adempimenti per la libera vendita del bene a carico degli assegnatari.

Secondo il piano operativo approvato deliberazione n. 44 del 28.05.2024 del c.c. di Sesto Fiorentino, il fabbricato è posto in "Aree consolidate Morfotipo TR2" - regolate dagli artt. 27, 34 e 41 delle N.T.A..

L'area sulla quale ricade il fabbricato risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 tipologia C e D del codice dei beni culturali D.P.R. 42/2004 ; vincolo istituito con D.M.25/03/1965 - G.U.97-1965a.

L'immobile rientra nel Consorzio di Bonifica per la Piana di Sesto Fiorentino e Territori Adiacenti con obbligo di corrispondere i relativi contributi.

Dalle verifiche effettuate, risultano spese condominiali arretrate per un importo complessivo pari ad euro 2.716,53 relativamente al bilancio consuntivo 2025 ed al bilancio preventivo ordinario 2026

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE: Euro 180.500,00

OFFERTA MINIMA: Euro 135.375,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 5.415,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro

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 antecedente all'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:

- 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- 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 e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su

conto corrente aperto presso Monte dei Paschi di Siena SpA

intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE-RG 12970/2025"

IBAN: IT11G0103002801000002097867 e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori 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 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 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. 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 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 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 e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

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

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs

1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato. (modificato per errore riportato nell'ordinanza)

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, 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 su:

- sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, 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 informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: tel. 055.0469320– email: f.baroncelli@firenzelegale.com– pec: francesca.baroncellipoggi@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 12 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Baroncelli Poggi