

PROCEDURA DI DIVISIONE R.G. 3673/2025

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Andrea Mantelli

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno 6 febbraio 2026 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, secondo il seguente programma di vendita:

BENI OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento uso civile abitazione posto in **Comune di Capraia e Limite (FI), Via Gian Domenico Polverosi 71/B - 73**, costituito da un fabbricato terratetto elevato di due piani fuori terra, oltre sottotetto e un piano seminterrato.

L'accesso si ottiene tramite un cancellino posto sulla via distinto dal n.c. 73 oltre ad un accesso carrabile al garage al n.c. 71/B.

L'immobile risulta suddiviso in tre porzioni che tuttavia non risultano correttamente allibrate né urbanisticamente né catastalmente, così composto: - porzione principale: al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e balcone in parte coperto da loggia; al piano sottotetto da unico ambiente uso soffitta/sbratto; - porzione secondaria: al piano terreno da cucina, camera e bagno; - al piano seminterrato: da garage che è stato suddiviso in vari ambienti così destinati: taverna con cucina, guardaroba, camera, bagno e garage con accesso su strada.

Completa il lotto un resede esclusivo circostante il fabbricato su tre lati.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite, Foglio 18, Particella 237, Via Gian Domenico Polverosi, Piano T, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Cat. 103 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 92 mq, Rendita Catastale € 322,79.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta giuridicamente libero.

Come meglio descritto e precisato nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, alla quale si rimanda per maggiori approfondimenti, dovrà essere garantito il diritto di passo a favore delle particelle 421, 422, 423, 805, 998 e 1000.

Inoltre, sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato per le quali si rimanda alla

perizia in atti.

Ad ogni modo, si fa presente che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

PREZZO BASE Euro 370.000,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 277.500,00=.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 5 febbraio 2026**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le offerte dovranno essere presentate direttamente dal [portale delle vendite pubbliche](http://portale.delle.vendite.pubbliche.it) oppure all'interno del portale www.astetelematiche.it, attraverso la funzione **"Invia offerta"** che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). **NOTA BENE:** il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente;
- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;

- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione **regime patrimoniale** degli offerenti;
- se l'offerta viene presentata in nome e **per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** dovrà essere allegata la prescritta **autorizzazione del Giudice**, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e **per conto di una società**, dovrà essere allegato il **certificato del registro delle imprese** da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è **coniugato, in regime di comunione legale dei beni**, copia del **documento d'identità** e copia del **codice fiscale del coniuge** (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**, e può essere anche persona diversa dagli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **rappresentante** (come il caso del **presentatore**): la procura notarile dovrà avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e **dovrà essere allegata all'offerta**.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà **prodotta successivamente all'aggiudicazione**.
- **Offerta formulata da più persone:**
 - ✓ all'offerta dovrà essere **allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); **la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta**;
 - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

*

*

*

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura possa essere verificato al momento della vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. **31787302 - Banca Cambiano**

Intestato a: **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 87/2023**

IBAN: **IT37 E084 2502 8030 0003 1787 302**

Causale "**versamento cauzione**"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

* * *

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Considerato che la società **Aste Giudiziarie in Linea Spa** risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale www.astetelematiche.it.

Il giorno 6 febbraio 2026 alle ore 15:30 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 7.500,00=**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi TRE minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di più offerte presentate**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima. In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione**.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio

in Empoli, via Roma n. 42, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode Dott. Manuele Vannucci** con studio in Firenze, Viale G. Mazzini, 18, tel. 055 2345195 - m.vannucci@studiomataloni.org.

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 *quater* disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito internet: www.astegiudiziarie.it;
- avviso di vendita per estratto sul **quotidiano "La Nazione"**.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 72755 – email: mantelli@dottoricommercialisti.it

* * *

Empoli li, 23 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Mantelli