

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga**

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

**Procedura esecutiva 111/2023 – RGE – lotti: 1-2-3-4-5**

**(asta telematica)**

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

Il sottoscritto Avv. Ilaria Biagiotti, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21.5.2025, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 111/2023 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net risulta gestore della pubblicità telematica unitamente alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

**avvisa**

che il giorno **07 ottobre 2026** procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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:

**LOTTO 1 - ORE 14,00**

**LOTTO 2 - ORE 15,00**

**LOTTO 3 - ORE 16,00**

**LOTTO 4 - ORE 17,00**

**LOTTO 5 - ORE 18,00**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso agricolo posta nel Comune di Palazzuolo sul Senio Loc. Bibbiana Camaggiore snc, posto al piano terreno e costituito da fienile per ricovero attrezzi su di un unico piano fuori terra.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M.

## **Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Tommaso Andreoni (CTU) in data 06.03.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

### **STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è da ritenersi giuridicamente libera.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.F. foglio di mappa 28 particella 173, cat. D/10 rendita € 108,00.

### **LOTTO 2**

Piena proprietà di unità immobiliare posta nel Comune di Palazzuolo sul Senio Loc. Bibbiana Ca' de Conti snc costituito da fabbricato collabente (diruto) posto ai piani terreno, primo e secondo, circondato da resede esclusivo, con piccolo annesso esterno.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Tommaso Andreoni (CTU) in data 06.03.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

### **STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è da ritenersi giuridicamente libera.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.F. foglio di mappa 28 particella 175, cat. F/2 senza rendita.

### **LOTTO 3**

Piena proprietà di unità immobiliare posta nel Comune di Palazzuolo sul Senio Loc. Bibbiana Ca' de Conti snc costituito da fabbricato collabente (diruto) posto al piano terreno, circondato da

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

resede esclusivo.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Tommaso Andreoni (CTU) in data 06.03.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

**STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è da ritenersi giuridicamente libera.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.F. foglio di mappa 28 particella 176, cat. F/2 senza rendita.

**LOTTO 4**

Piena proprietà di unità immobiliare posta nel Comune di Palazzuolo sul Senio Loc. Bibbiana Ca' de Conti snc costituito da fabbricato collabente (diruto) posto al piano terreno, circondato su tre lati da resede esclusivo.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si 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 descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Tommaso Andreoni (CTU) in data 06.03.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

**STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è da ritenersi giuridicamente libera.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.F. foglio di mappa 28 particella 177, cat. F/2 senza rendita.

**Avvocato Iliaria Biagiotti**

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**LOTTO 5**

Piena proprietà di unità immobiliare posta nel Comune di Palazzuolo sul Senio Loc. Bibbiana Carpinello snc costituito da fabbricato collabente (diruto) posto ai piani terreno e primo oltre a terreni agricoli per un totale di circa 128 ettari distribuiti nei territori di Palazzuolo sul Senio e Firenzuola ed aventi varie destinazioni.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal Geom. Tommaso Andreoni (CTU) in data 06.03.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

**STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari sono da ritenersi giuridicamente libere.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.F. foglio di mappa 18 particella 134, cat. F/2 senza rendita.

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Firenzuola (FI) come segue:

- C.T. foglio di mappa 91 particella 44 redditi: dominicale Euro 0,05, agrario Euro 0,05, superficie 460 mq, qualità pascolo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 91 particella 45 redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01, superficie 60 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;

I terreni sono altresì identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) come segue:

- C.T. foglio di mappa 8 particella 5 redditi: dominicale Euro 4,35, agrario Euro 2,61, superficie 16.850 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 8 particella 6 redditi: dominicale Euro 0,20, agrario Euro 0,11, superficie 550 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 1 redditi: dominicale Euro 3,92, agrario Euro 4,88, superficie

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

30.560 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 2 redditi: dominicale Euro 0,70, agrario Euro 0,37, superficie 2.160 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 3 redditi: dominicale Euro 1,72, agrario Euro 2,26, superficie 1.850 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 4 redditi: dominicale Euro 0,48, agrario Euro 0,28, superficie: 1.340 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 9 redditi: dominicale Euro 1,49, agrario Euro 0,84, superficie 4.050 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 10 redditi: dominicale Euro 14,61, agrario Euro 7,85, superficie 37.970 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 12 redditi: dominicale Euro 6,80, agrario Euro 3,40, superficie 16.450 mq, qualità pascolo arborato di classe unica;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 15 redditi: dominicale Euro 1,28, agrario Euro 0,64, superficie 3.100 mq, qualità pascolo arborato di classe unica;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 17 redditi: dominicale Euro 0,17, agrario Euro 0,25, superficie 1.610 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 20 redditi: dominicale Euro 1,73, agrario Euro 0,99, superficie 4.790 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 21 redditi: dominicale Euro 0,63, agrario Euro 0,36, superficie 1.740 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 27 redditi: dominicale Euro 2,66, agrario Euro 3,99, superficie 25.740 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 28 redditi: dominicale Euro 1,75, agrario Euro 5,25, superficie 33.890 mq, qualità bosco ceduo di classe 5;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 30 redditi: dominicale Euro 1,82, agrario Euro 1,04, superficie 5.040 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 31 redditi: dominicale Euro 1,98, agrario Euro 1,13, superficie 5.470 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 48 redditi: dominicale Euro 1,98, agrario Euro 2,57, superficie 3.960 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 50 redditi: dominicale Euro 3,68, agrario Euro 5,52,

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

superficie 35.600 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 54 redditi: dominicale Euro 1,70, agrario Euro 3,38, superficie 32.680 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 56 redditi: dominicale Euro 0,30, agrario Euro 0,39, superficie: 910 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 57 redditi: dominicale Euro 2,16, agrario Euro 2,16, superficie 20.920 mq, qualità pascolo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 60 redditi: dominicale Euro 4,42, agrario Euro 2,41, superficie 11.640 mq;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 61 redditi: dominicale Euro 5,76, agrario Euro 3,29, superficie 15.930 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 62 redditi: dominicale Euro 2,44, agrario Euro 1,39, superficie 6.740 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 16 particella 64 redditi: dominicale Euro 14,21, agrario Euro 7,97, superficie 38.580 mq;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 14 redditi: dominicale Euro 1,51, agrario Euro 3,02, superficie 29.270 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 34 redditi: dominicale Euro 0,17, agrario Euro 0,17, superficie 1.620 mq, qualità pascolo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 35 redditi: dominicale Euro 0,41, agrario Euro 0,61, superficie 3.940 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 38 redditi: dominicale Euro 11,09, agrario Euro 2,77, superficie 26.840 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 41 redditi: dominicale Euro 4,04, agrario Euro 8,07, superficie 38.800 mq;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 42 redditi: dominicale Euro 1,86, agrario Euro 2,45, superficie 1.900 mq, qualità seminativo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 68 redditi: dominicale Euro 0,63, agrario Euro 1,26, superficie 6.110 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 18 particella 102 redditi: dominicale Euro 8,15, agrario Euro 4,07, superficie 19.720 mq, qualità pascolo arborato di classe unica;

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

- C.T. foglio di mappa 18 particella 103 redditi: dominicale Euro 1,79, agrario Euro 5,33, superficie 34.160 mq;

- C.T. foglio di mappa 19 particella 11 redditi: dominicale Euro 1,22, agrario Euro 3,65, superficie 23.530 mq, qualità bosco ceduo di classe 5;

- C.T. foglio di mappa 19 particella 14 redditi: dominicale Euro 1,27, agrario Euro 1,91, superficie 12.340 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 19 particella 19, superficie 2.410 mq, particella con destinazione incolto sterile;

- C.T. foglio di mappa 19 particella 20 redditi: dominicale Euro 0,33, agrario Euro 0,49, superficie 3.170 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 27 particella 51 redditi: dominicale Euro 1,14, agrario Euro 0,68, superficie 4.410 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 27 particella 55 redditi: dominicale Euro 1,26, agrario Euro 0,75, superficie 4.870 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 27 particella 58 redditi: dominicale Euro 0,84, agrario Euro 0,50, superficie 3.250 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 27 particella 62 redditi: dominicale Euro 0,23, agrario Euro 0,14, superficie 910 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 18 redditi: dominicale Euro 4,25, agrario Euro 2,25, superficie 11.160 mq;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 30 redditi: dominicale Euro 0,57, agrario Euro 1,01, superficie 1.390 mq, qualità seminativo di classe 5;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 31 redditi: dominicale Euro 0,42, agrario Euro 0,48, superficie 2.540 mq;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 32 redditi: dominicale Euro 13,75, agrario Euro 20,22, superficie 133.130 mq;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 33 redditi: dominicale Euro 1,18, agrario Euro 1,34, superficie 520 mq, qualità seminativo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 34 redditi: dominicale Euro 3,18, agrario Euro 4,18, superficie 3.240 mq, qualità seminativo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 35 redditi: dominicale Euro 10,38, agrario Euro 11,80, superficie 4.570 mq, qualità seminativo di classe 3;

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

- C.T. foglio di mappa 28 particella 36 redditi: dominicale Euro 0,44, agrario Euro 0,11, superficie 1.060 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 63 redditi: dominicale Euro 0,89, agrario Euro 2,67, superficie 17.230 mq, qualità bosco ceduo di classe 5;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 65 redditi: dominicale Euro 3,93, agrario Euro 5,16, superficie 4.000 mq, qualità seminativo di classe 4;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 66 redditi: dominicale Euro 14,59, agrario Euro 19,17, superficie 15.700 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 67 redditi: dominicale Euro 15,57, agrario Euro 5,34, superficie 35.170 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 68 redditi: dominicale Euro 0,47, agrario Euro 0,54, superficie 2.480 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 69 redditi: dominicale Euro 8,08, agrario Euro 4,85, superficie 31.300 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 70 redditi: dominicale Euro 1,70, agrario Euro 1,13, superficie 10.970 mq, qualità castagneto da frutto di classe 4;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 71 redditi: dominicale Euro 9,40, agrario Euro 3,15, superficie 20.330 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 72 redditi: dominicale Euro 16,51, agrario Euro 14,68, superficie 18.190 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 89 redditi: dominicale Euro 0,97, agrario Euro 0,49, superficie 2.330 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 91 redditi: dominicale Euro 0,23, agrario Euro 0,20, superficie 650 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 93 redditi: dominicale Euro 2,30, agrario Euro 3,36, superficie 12.100 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 94 redditi: dominicale Euro 0,27, agrario Euro 0,33, superficie 2.630 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 95 redditi: dominicale Euro 0,49, agrario Euro 0,70, superficie 3.500 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 96 redditi: dominicale Euro 0,06, agrario Euro 0,06,

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

- superficie 1.130 mq, qualità incolto produttivo di classe unica;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 97 redditi: dominicale Euro 0,07, agrario Euro 0,07, superficie 1.430 mq, qualità incolto produttivo di classe unica;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 114 redditi: dominicale Euro 0,02, agrario Euro 0,05, superficie 440 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 115 redditi: dominicale Euro 2,66, agrario Euro 3,02, superficie 1.170 mq, qualità seminativo di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 121 redditi: dominicale Euro 0,22, agrario Euro 0,22, superficie 2.100 mq, qualità pascolo di classe 2;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 122 redditi: dominicale Euro 0,60, agrario Euro 0,77, superficie 1.060 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 123 redditi: dominicale Euro 0,65, agrario Euro 0,96, superficie 6.300 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 124 redditi: dominicale Euro 0,06, agrario Euro 0,06, superficie 1.090 mq, qualità incolto produttivo di classe unica;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 125 redditi: dominicale Euro 0,03, agrario Euro 0,03, superficie 310 mq, qualità pascolo di classe 2;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 126 redditi: dominicale Euro 6,26, agrario Euro 3,29, superficie 16.240 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 139 redditi: dominicale Euro 4,23, agrario Euro 2,12, superficie 10.340 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 143 redditi: dominicale Euro 2,14, agrario Euro 1,25, superficie 6.410 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 145 redditi: dominicale Euro 1,79, agrario Euro 1,03, superficie 6.260 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 147 redditi: dominicale Euro 1,84, agrario Euro 0,69, superficie 3.880 mq;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 151 redditi: dominicale Euro 0,13, agrario Euro 0,13, superficie 1.230 mq, qualità bosco alto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 155 redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01, superficie 20 mq, qualità bosco ceduo di classe 5;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 156 redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01,

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

superficie 20 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 158 redditi: dominicale Euro 0,05, agrario Euro 0,03, superficie 180 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 28 particella 159 redditi: dominicale Euro 0,27, agrario Euro 0,47, superficie 650 mq, qualità seminativo di classe 5;

- C.T. foglio di mappa 29 particella 1 redditi: dominicale Euro 5,48, agrario Euro 3,29, superficie 21.210 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 29 particella 2 redditi: dominicale Euro 2,65, agrario Euro 0,88, superficie 5.710 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 29 particella 3 redditi: dominicale Euro 1,45, agrario Euro 0,48, superficie 3.130 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 29 particella 8 redditi: dominicale Euro 0,57, agrario Euro 0,38, superficie 3.650 mq, qualità castagneto da frutto di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 29 particella 9 redditi: dominicale Euro 12,96, agrario Euro 7,78, superficie 50.190 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 35 particella 2 redditi: dominicale Euro 0,46, agrario Euro 0,68, superficie 4.410 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 35 particella 3, superficie 610 mq, con destinazione incolto sterile;

- C.T. foglio di mappa 35 particella 7 redditi: dominicale Euro 0,24, agrario Euro 0,06, superficie 570 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 35 particella 32 redditi: dominicale Euro 8,37, agrario Euro 3,08, superficie 8.530 mq, qualità castagneto da frutto di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 35 particella 33 redditi: dominicale Euro 0,16, agrario Euro 0,07, superficie 210 mq, qualità bosco misto di classe unica;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 1 redditi: dominicale Euro 3,22, agrario Euro 0,81, superficie 7.800 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 2 redditi: dominicale Euro 0,17, agrario Euro 0,17, superficie 3.310 mq, qualità incolto produttivo di classe unica;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 3 redditi: dominicale Euro 1,11, agrario Euro 0,28, superficie 2.680 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 4 redditi: dominicale Euro 3,63, agrario Euro 1,82, superficie 8.790 mq, qualità pascolo arborato di classe unico;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 5 redditi: dominicale Euro 1,53, agrario Euro 2,01,

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

superficie 1.560 mq, qualità seminativo di classe 4;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 6 redditi: dominicale Euro 0,02, agrario Euro 0,03, superficie 310 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 11 redditi: dominicale Euro 0,44, agrario Euro 0,27, superficie 1.720 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 15 redditi: dominicale Euro 0,13, agrario Euro 0,08, superficie: 490 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 16 redditi: dominicale Euro 0,34, agrario Euro 0,08, superficie 820 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 17 redditi: dominicale Euro 0,03, agrario Euro 0,05, superficie 510 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 19 redditi: dominicale Euro 0,15, agrario Euro 0,09, superficie 420 mq, qualità pascolo di classe 1;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 20 redditi: dominicale Euro 0,21, agrario Euro 0,12, superficie 800 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 21 redditi: dominicale Euro 0,09, agrario Euro 0,05, superficie 220 mq, qualità pascolo arborato di classe unica;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 22 redditi: dominicale Euro 0,10, agrario Euro 0,20, superficie 1.960 mq, qualità pascolo cespugliato di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 23 redditi: dominicale Euro 1,10, agrario Euro 0,27, superficie 2.660 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 24 redditi: dominicale Euro 0,59, agrario Euro 0,15, superficie 1.440 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 25 redditi: dominicale Euro 7,73, agrario Euro 2,58, superficie 16.620 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 26 redditi: dominicale Euro 0,36, agrario Euro 0,12, superficie 780 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 27 redditi: dominicale Euro 0,25, agrario Euro 0,25, superficie 4.780 mq, qualità incolto produttivo di classe Unica;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 28 redditi: dominicale Euro 2,05, agrario Euro 0,68, superficie 4.420 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;

- C.T. foglio di mappa 36 particella 29 redditi: dominicale Euro 0,62, agrario Euro 0,93, superficie 6.010 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

- C.T. foglio di mappa 36 particella 30 redditi: dominicale Euro 7,34, agrario Euro 1,84, superficie 17.770 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 31 redditi: dominicale Euro 0,42, agrario Euro 0,64, superficie 4.110 mq, qualità bosco ceduo di classe 4;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 34 redditi: dominicale Euro 13,45, agrario Euro 4,96, superficie 13.710 mq, qualità castagneto da frutto di classe 2;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 40 redditi: dominicale Euro 0,09, agrario Euro 0,26, superficie 1.700 mq, qualità bosco ceduo di classe 5;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 41 redditi: dominicale Euro 1,50, agrario Euro 0,37, superficie 3.620 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 42 redditi: dominicale Euro 0,01, agrario Euro 0,01, superficie 27 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 43 redditi: dominicale Euro 0,03, agrario Euro 0,01, superficie 65 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 47 redditi: dominicale Euro 2,17, agrario Euro 1,30, superficie 8.400 mq, qualità bosco ceduo di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 48 redditi: dominicale Euro 4,02, agrario Euro 1,01, superficie 9.730 mq, qualità castagneto da frutto di classe 3;
- C.T. foglio di mappa 36 particella 49 redditi: dominicale Euro 0,02, agrario Euro 0,02, superficie 220 mq, qualità pascolo di classe 2;
- C.T. foglio di mappa 28 particella 172 redditi: dominicale Euro 3,55, agrario Euro 4,37, superficie 12.035 mq;
- C.T. foglio di mappa 18 particella 137 redditi: dominicale Euro 24,38, agrario Euro 12,19, superficie 5.900 mq, qualità pascolo arborato.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio le unità immobiliari oggetto di stima risultano di vecchissima costruzione, ben anteriore al 01.09.1967, anzi anteriore al 1942.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia che, nel tempo, abbia riguardato le unità immobiliari oggetto di vendita.

Il Piano Strutturale vigente al momento dell'accesso del CTU è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 17.11.2003, mentre il Regolamento Urbanistico Comunale è stato

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 12.05.2003.

Si segnala tuttavia che, alla luce dello stato di fatto in cui versano gli immobili e delle misurazioni essenziali eseguite dal CTU, i beni risultano sostanzialmente conformi con quanto agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio.

Infine, non risultano in essere atti di asservimento urbanistico né diritti di impianto sui beni.

La destinazione urbanistica dei terreni risulta dai Certificati di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciati:

- il 30.12.2025 dal Comune di Firenzuola quali “zona territorio aperto e zona territorio rurale”, con le specificazioni nello stesso meglio precisate;

- il 16.02.2026 dal Comune di Palazzuolo sul Senio quali “zone omogenee E – Produttive agricole – Territorio aperto – Art. 17; ambiti di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (P.S. N.A. art. 15); aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (P.S. N.A. art. 16); aree e manufatti di interesse archeologico – siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico – culturale (P.S. N.A. artt. 17 e 18); aree boschive e forestali (P.S. N.A. art. 20); aree di recupero e/o restauro ambientale (P.S. N.A. art. 23)“, con le specificazioni nello stesso meglio precisate.

**CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO 1** al prezzo base d’asta fissato in Euro 7.500,00.

L’ offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 5.625,00.

**Aumento minimo** (in caso di gara): Euro 250,00.

**LOTTO 2** al prezzo base d’asta fissato in Euro 54.750,00

L’ offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 41.062,50

**Aumento minimo** (in caso di gara): Euro 1.650,00

**LOTTO 3** al prezzo base d’asta fissato in Euro 11.625,00.

L’ offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 8.718,75

**Aumento minimo** (in caso di gara): Euro 350,00

**LOTTO 4** al prezzo base d’asta fissato in Euro 27.375,00

L’ offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 20.531,25

**Aumento minimo** (in caso di gara): Euro 850,00

**LOTTO 5** al prezzo base d’asta fissato in Euro 172.500,00

L’ offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad Euro 129.375,00

**Aumento minimo** (in caso di gara): Euro 5.200,00

**Avvocato Iliaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta a 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 precedente l'asta (ovvero entro il 06 ottobre 2026 ore 23,59) personalmente o a mezzo di Avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c.

**Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).**

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante)

o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);

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

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;

4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato “ESEC. IMM. N. 111/2023 TRIBUNALE DI FIRENZE”, IBAN IT89A086733805000000925071**; e dovrà recare come causale la sola dizione “*versamento cauzione*”, senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;

5) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

**Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché che,**

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

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 (**07 ottobre 2026 alle ore 14,00 Lotto 1, alle ore 15,00 Lotto 2, ore 16,00 lotto 3, ore 17,00 lotto 4, ore 18,00 lotto 5**), il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.** Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://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.

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**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 (€ 250,00 per il lotto 1, € 1.650,00 per il lotto 2, € 350,00 per il lotto 3, € 850,00 per il lotto 4, € 5.200,00 per il lotto 5), con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

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 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, 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.

## **Avvocato Ilenia Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

### **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 dei beni.

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

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 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**

**Avvocato Iliaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**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.

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzacca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

**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](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite i portali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), 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.

**Avvocato Ilaria Biagiotti**

Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze  
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39  
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it),  
[www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della  
Giustizia.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 055 –  
473590 – email: [avv.ilariabiagiotti@gmail.com](mailto:avv.ilariabiagiotti@gmail.com).

Firenze, 04 giugno 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Ilaria Biagiotti