

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

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 139/2019

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Ilaria Biagiotti, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 2.12.2021, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025 e successiva estensione di delega del 27.01.2026, nella procedura esecutiva n. 139/2019 RGE (cui è riunita la procedura esecutiva n. 288/2022 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 n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica unitamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **20 maggio 2026** 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 MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 1 - ORE 16,00

LOTTO 2 - ORE 18,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione inserito in contesto rurale, al piano terra posto nel Comune di Lastra a Signa (FI), località Malmantile, Strada Vicinale di Poggio Gello s.n.c. e costituito da due camere, cucina/soggiorno, servizio igienico e disimpegno, oltre autorimessa e ente comune (area urbana) di fatto trattato a resede di proprietà per conformazione, ubicazione ed uso.

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 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 descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera in quanto occupata dall'esecutato.

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

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa, Foglio 19 part. 962 sub. 500, piano terra, cat. A/3 classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluso aree scoperte 60 mq, rendita € 271,14 (quanto all'appartamento); Foglio 19 part. 962 sub. 501, piano terra, cat. C/6 classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 29,75 (quanto all'autorimessa); Foglio 19 part. 962 sub. 502, piano terra, E, BCNC, privo di rendita (quanto all'ente comune).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 137.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 102.750,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 4.110,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile 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 è emerso quanto segue:

- le unità immobiliari risultano edificate senza titolo nel 1983;
- Pratica Edilizia n. 258/86 – Sanatoria Edilizia riguardante “costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a Lastra a Signa, via vicinale Poggio Gello (interno), loc. Malmantile”;
- Ex art. 26 della L. 47/1985 n. 510/1991 del 03.12.1991 – “L'intervento consiste nell'adeguamento alla Legge 05.11.1971 nr. 1086 mediante il rimpello della parete esistente con altro muro costituito da mattoni in piano per portare l'intera muratura da cm 10 a cm 30 compreso intonaco...”;
- Concessione Edilizia n. 375/92 riguardante “costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a Lastra a Signa, via vicinale, Poggio Gello (interno) loc. Malmantile”;
- Pratica Edilizia n. 96/1992 inerente “Modifiche con adeguamento igienico-funzionale sull'immobile posto a Lastra a Signa – via Poggio di Gello”;
- Concessione Edilizia n. 52/93;
- DIA n. 2213/2004 inerente “progetto per modifiche interne ed esterne da effettuarsi in loc. Malmantile, Strada Vicinale di Poggio Gello”;
- Comunicazione Fine Lavori del 12.07.2005 inerente la DIA n. 2213/2004;

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

- SCIA n. 755/2021 del 15.01.2021 inerente “opere di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d’uso” da cantina a civile abitazione di due vani, come meglio dettagliati in perizia.

La planimetria dell’unità immobiliare adibita a civile abitazione, prot. n. FI0081834 del 01.09.2021 in atti dal 02.09.2021 per ristrutturazione (n. 32448.1/2021) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e agli ultimi elaborati grafici depositati in comune, ma non è stata rappresentata in pianta la proiezione orizzontale del controsoffitto in cartongesso del soggiorno, né l’ispessimento della controparete sempre in cartongesso in una delle due camere. Inoltre con il sopralluogo del CTU si è rilevato che l’altezza maggiore della camera più piccola risulta 3,74 ml e non 3,90 ml come erroneamente riportato in planimetria catastale e nella tavola di progetto allegata all’ultimo deposito comunale.

La planimetria dell’autorimessa rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi ed è conforme agli ultimi atti amministrativi depositati in Comune.

Ai fini degli Strumenti Urbanistici riferiti all’area di ubicazione delle unità immobiliari, si rimanda a quanto meglio dettagliato in perizia.

Si segnala l’esistenza di servitù perpetua di passo pedonale e carrabile per accedere all’immobile sulla viottola poderale che insiste nel Foglio 19 part. 658 (già 344/C) e particelle 660, 656 e 652.

Tale viottola poderale che corre lungo il confine dell’appezzamento serve per accedere al medesimo dalla strada vicinale di Poggio a Gello. Inoltre, sul pozzo insistente sulla particella 285 vi è una servitù di presa d’acqua a favore della limitrofa proprietà.

Per gli effetti di cui all’art. 63 disp. att. c.c. saranno a carico dell’aggiudicatario gli eventuali contributi condominiali relativi all’anno in corso ed a quello precedente.

LOTTO 2: Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione inserito in contesto condominiale, al piano secondo, posto nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località Cerbaia, via Napoli n. 3 e composto da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, una camera da letto, disimpegno, una cameretta, un bagno e un terrazzo, con annessa cantina e posto auto di pertinenza al piano terra. La cantina è ubicata al piano terra al quale si accede tramite passaggio a comune e scalette interne.

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 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 descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

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

E' compresa nella proprietà del sopra citato bene la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia cui si rinvia.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera in quanto occupata dall'esecutato.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), Foglio 12 part. 55 sub. 21 cat. A/2 classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 82, rendita € 568,10 (l'appartamento) e Foglio 12 part. 55 sub. 53 cat. C/6 classe 1, consistenza mq 20, superficie catastale mq 19, rendita € 56,81 (il posto auto).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 144.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 108.000,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 4.350,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile 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 è stata riscontrata la presenza dei seguenti documenti:

- Pratica edilizia n. 114/84 del 11.2.1984 riguardante "progetto di insediamento residenziale a Cerbaia – San Casciano in val di Pesa – Lotto n. 2";
- V.c.o. n. 114/85 riguardante "progetto di insediamento residenziale a Cerbaia – San Casciano in Val di Pesa – Lotto n. 3" e successive varianti n. 114/86, 114/87 e 114/88 del 14.11.1988;
- Abitabilità relativa alla pratica n. 114/84 rilasciata dal servizio urbanistica e valida a decorrere dal giorno 15.03.1988;
- DIA n. 0671/2000 riguardante "realizzazione di pergole per la copertura di posti auto di pertinenza del condominio posto in località Cerbaia, via Napoli";
- Comunicazione Fine Lavori del 15.02.2001 relativa alla DIA n. 0671/2000
- DIA n. 521/09 riguardante "opere di manutenzione straordinaria immobile posto a San Casciano

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

V.P., via Napoli n. 3-29”;

- Comunicazione Fine Lavori del 04.11.2009 riguardante la DIA n. 521/09;
- SCIA n. 1184/2016 “opere di manutenzione straordinaria relativa a progetto unitario con modifica esterna non visibile dalla pubblica via, riguardante la parziale copertura con struttura ferro e vetro trasparente per la messa in sicurezza di due vani scala condominiali d’accesso degli appartamenti”.

Dalla CTU risulta che lo stato di fatto non presenta difformità rispetto alle pratiche edilizie/urbanistiche presentate. Per quanto riguarda le planimetrie catastali consultate, la tettoia in corrispondenza del posto auto realizzata con la DIA n. 0671/2000 non è rappresentata graficamente, con la necessità di aggiornare la planimetria con l’indicazione della sagoma della tettoia e della relativa struttura.

Inoltre il CTU rileva la presenza nella cantina di uno scaldabagno e degli allacci idrici non prevista per l’uso originario del locale come cantina, con conseguente necessità di ripristino allo stato originario.

Per gli effetti di cui all’art. 63 disp. att. c.c. saranno a carico dell’aggiudicatario gli eventuali contributi condominiali relativi all’anno in corso ed a quello precedente.

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 19 maggio 2026 ore 23,59)** personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 571 c.p.c., **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.

L’offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell’art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l’offerta deve contenere come previsto dall’art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

- a) i dati identificativi dell’offerente, ivi compreso lo stato civile, con l’espressa indicazione del codice fiscale 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 delegato alla vendita;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

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

- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo;
- 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;
- 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 nonché 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 d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che dovrà recare come causale la sola dizione “versamento cauzione”, **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;
- 4) 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 5) se l'offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti d'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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto

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

offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'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, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

8) 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 notarile – nelle forme di 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;

9) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'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;

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).

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi del suddetto articolo andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

- a) offerente diretto
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato
- c) avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato munito di

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

procura speciale all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura notarile – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione della offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina - rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 8847012 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. intestato a Tribunale di Firenze
Procedura Esecutiva R.G.E. 139/2019
IBAN IT 68 W 01030 02800 000008847012

Causale **“versamento cauzione”**

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 19.05.2026. Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere**

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

effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

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

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita (**20 maggio 2026 alle ore 16,00 Lotto 1 e alle ore 18,00 Lotto 2**), 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); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete 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

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

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 verranno effettuate per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto “partecipa” nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli 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.

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.

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 offline 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 (purché non inferiore 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 una nuova vendita.
- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà

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

luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 4.110,00 per il lotto 1 e € 4.350,00 per il lotto 2. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

- **In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

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

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, da effettuarsi con causale “versamento saldo prezzo di aggiudicazione”, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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 del medesimo 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. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Ove nel termine di 20 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, 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.

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

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) 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;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- c) sul 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.

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net e 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 dell'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.

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

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato: IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 055 2340830, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.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.

Firenze, 25 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Biagiotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®