

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 153/2023

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

I° tentativo di vendita del Lotto 2

Il sottoscritto Avv. Cristiana Valori, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 15/10/2024 nella procedura esecutiva n. **153/2023 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 spa e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. risultano gestori della pubblicità telematica

avvisa

che il giorno **18 marzo 2026 ore 15:00** procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** del seguente bene immobile identificato quale **lotto 2** nella procedura esecutiva n. 153/2023 RGE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà (1/1) di appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio edificio condominiale situato nel comune di **San Casciano in Val di Pesa (FI), via Empolese 9**: l'appartamento posto al piano secondo- dove si trova altro appartamento - è formato nella zona giorno da un locale soggiorno-pranzo corredato di angolo cottura; attraverso un corridoio rettilineo si accede alla zona notte, caratterizzata dalla presenza di due camere da letto, un servizio igienico finestrato ed un piccolo ripostiglio anch'esso dotato di finestra sebbene di ridottissime dimensioni; completa la consistenza dell'appartamento una terrazza a loggia di circa 15,2 mq posta in fregio alla via Empolese. E' necessario fin da subito precisare quindi che **non fa parte della consistenza dell'appartamento staggito l'ingresso - attualmente afferente per intero internamente all'appartamento - di proprietà comune e non esclusiva; così come non fa parte della consistenza dell'appartamento la metà della terrazza attualmente afferente per intero internamente all'appartamento, come meglio precisato**



nella perizia integrativa correttiva dell'ingegner Gabriele Bravi del 30/07/2025 e come meglio precisato nel proseguo nel punto relativo alla regolarità urbanistica.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq 96,1 così come calcolati dal CTU Ingegnere Gabriele Bravi nella perizia integrativa correttiva del 30/07/2025 cui si rinvia.

Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta di normale rilevanza, caratterizzato da finiture datate e caratteristiche degli anni di realizzazione dell'edificio, con pavimenti in mattonelle di graniglia e/o marmo e carta da parati alle pareti. Gli infissi risultano in legno a vetro singolo dotati di tapparelle oscuranti. Il bene è provvisto di impianto elettrico ed idraulico sebbene non siano state reperite le relative certificazioni. Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di corpi scaldanti in ogni locale, alimentati da centrale termica condominiale posta al piano terra del fabbricato. L'acqua calda sanitaria viene altresì garantita dalla presenza di un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico.

Sono comprese nella vendita le competenti quota di comproprietà e l'uso pro-quota delle parti condominiali dell'edificio come indicate nella perizia cui si rinvia. Per completezza di informazioni relative al lotto, come risultante dall'atto di provenienza, il CTU ha dato atto che l'ingresso al piano secondo risulta a comune con l'appartamento adiacente.

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 perizia tecnica estimativa redatta dal perito incaricato dal G.E. Ingegnere Gabriele Bravi del 2/12/2024, nella successiva perizia integrativa correttiva del 30/07/2025 e nella nota a chiarimento del 5/08/2025, cui si fa completo riferimento per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, pubblicate e consultabili sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, con relativa documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

L'immobile staggito – come risulta dalla relazione del CTU e come confermato dal custode - è occupato saltuariamente dall'esecutato, quindi da considerarsi giuridicamente libero.

DATI CATASTALI E CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizi Catastali del **Comune di San Casciano in Val di Pesa** (FI) come segue:
Foglio 32, particella 242, subalterno 303, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq Totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 826,33 giusta variazione del 09/11/2015 – per inserimento in visura dei dati di superficie; **Indirizzo:** Via Empolese n. 9 Piano 2.

La planimetria catastale risulta coerente con quanto legittimato dai titoli edilizi, ma non è rappresentativa dello stato di fatto, come evidenziato nella nota a chiarimento del CTU del 5/08/2025.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla consulenza tecnica estimativa redatta dal perito Ingegnere Gabriele Bravi in data 2/12/2024, dalla successiva perizia integrativa correttiva del 30/07/2025 e dalla nota a chiarimento del 5/08/2025 a cui si rinvia integralmente. Il CTU ha provveduto ad accedere presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di San Casciano in Val di Pesa per prendere visione dei titoli edilizi relativi al fabbricato, inserito nelle zone residenziali a tessuto discontinuo, al fine di potere definire la legittimità urbanistica del bene. Il CTU ha evidenziato “*Si riporta nel seguito la documentazione per come reperita:*”

- *Concessione edilizia n. 300/1964 – Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in S. Casciano Val di Pesa via Empolese, loc. Bardella: istanza che legittima la realizzazione del complesso edilizio nella propria maggiore consistenza.*
- *Concessione edilizia n. 18/1978 – Progetto per le modifiche interne per nuovi quartieri: istanza che legittimava modifiche interne alle unità immobiliari.*
- *Pratica edilizia D.P. n. 33/1975 – Progetto per la costruzione di una recinzione: l'istanza legittima la realizzazione della recinzione lungo la via Empolese con i relativi passi pedonali e carrabili.*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 1221/1995 – Sanatoria edilizia relativa a difformità interne rispetto ai titoli abilitativi.*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 1225/1995 – Sanatoria edilizia relativa a difformità interne rispetto ai titoli abilitativi.*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 1224/2000 – Sanatoria edilizia che legittima i volumi relativi ai box esterni presenti nel resede tergale ovvero i cespiti (non più presenti) identificati con le particelle 464 e 465.*

In seguito ai sopralluoghi svolti si è potuta riscontrare la non corrispondenza del costruito con quanto legittimato dai citati titoli edilizi.

La difformità risulta localizzata in corrispondenza dell'ingresso ai due appartamenti individuati con i subalterni 303 e 304.

La porzione identificata come **"ingresso a comune"** nelle planimetrie catastali, risulta afferente interamente al subalterno 303 con l'accesso a quest'ultimo localizzato nella muratura direttamente prospettante il pianerottolo delle scale condominiali. Direttamente prospettante il vano scale risulta presente anche il varco di accesso (anch'esso non legittimo e attualmente privo di infisso) al subalterno 304. Ne consegue che il terrazzo prospettante via Empolese, sulle planimetrie equamente diviso tra i due cespiti, risulta di totale pertinenza del subalterno 303."

"Dalla lettura dell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Fausto Rusconi del 5 aprile 1978 Rep. 26238 Racc. 3333 con le allegate planimetrie, trascritto in data 4/05/1978 al n. 8743 del Reg. Part., si ricava in modo chiaro che **le difformità rilevate incidono su parti comuni e di altrui proprietà e pertanto, per quanto sanabili dal punto di vista urbanistico, non lo sono sotto l'aspetto della titolarità.** Più in particolare, con riferimento all'atto di provenienza si rileva quanto segue: - La terrazza di piano risulta attribuita per la quota parte di $\frac{1}{2}$ al sub 303 e per $\frac{1}{2}$ al sub. 304. Attualmente il bene è fruibile solo dal subalterno 303 a seguito delle modifiche all'ingresso di cui al successivo punto.

- Come descritto in perizia, il portoncino di ingresso al sub. 303 risulta traslato sulla muratura direttamente prospiciente le scale, così inglobando nella consistenza dell'appartamento anche il vano indicato come "ingresso a comune" sia nell'atto di provenienza che nella documentazione catastale e urbanistica. **Si configura pertanto l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare la situazione precedente, conforme al titolo e alle planimetrie catastali depositate.**

Si procede pertanto alla stima analitica dei costi delle opere di ripristino, queste riferite alle sole opere afferenti al sub. 303.

VOCE	u.m.	Prezzo unitario (€)	Prezzo totale (€)
Smontaggio e rimontaggio portone d'ingresso	a corpo	600,00 €	600,00 €
Ripristini murari conseguenti alla voce di cui sopra	a corpo	500,00 €	500,00 €
		Sommano	1.100,00 €
Iva 22%			242,00 €
		Sommano	1.342,00 €
Sanzione amministrativa			516,00 €
Spese vive per marche e diritti			200,00 €
Spese tecniche comprensive di cassa previdenziale e iva			1.500,00 €
		TOTALE in c.t.	3.600,00 €

Si precisa infine che in caso di diverse irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 d.p.r. 380/2001 e/o art. 40 comma 2 l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 e art. 40 comma 6 L 47/1985.

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali formalità nonché di vincoli e/o oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, si fa espresso rinvio alla relazione tecnica-estimativa redatta dal perito incaricato Ingegnere Gabriele Bravi del 2/12/2024, alla successiva perizia integrativa correttiva del 30/07/2025 e alla nota a chiarimento del 5/08/2025.

Quanto agli oneri condominiali, il CTU ha evidenziato “*Non si rilevano spese fisse di gestione, laddove si eccettuino gli oneri concessori dovuti per i passi carrabili ed eventuali costi per l'illuminazione del piccolo vano scala*”. In ogni caso, non essendo stato incaricato un amministratore non è stato possibile reperire delibere attestanti le eventuali spese straordinarie, oltre ai bilanci per le spese ordinarie e gli eventuali debiti pregressi. Si precisa comunque che ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (solo se condominiali).

CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA VENDITA

Il prezzo base d'asta è fissato in euro **170.000,00**.

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro **127.500,00**.

L'aumento minimo in caso di gara è pari al 3% del prezzo base cioè ad euro **5.100,00**.

La cauzione deve essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita in oggetto è soggetta ad **imposta di registro**, oltre imposta ipotecaria e catastale.

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 cioè **entro e non oltre il 17 marzo 2026 ore 23:59, personalmente o a mezzo di Avvocato, esclusivamente con modalità telematica** all'interno del portale **www.spazioaste.it** attraverso la funzione “INVIA L'OFFERTA” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “Manuale utente” disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti

previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata** di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e **per ricevere le comunicazioni;**

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

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 aggiornata del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) in caso di **offerta presentata dal presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità 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 a **“TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 153/2023”**, acceso presso l'Istituto di Credito Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, Filiale di Firenze 1800, via dei Pecori n. 6, **IBAN: IT51M0103002800000008522715** 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:

- 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 III° 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, **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.

13) **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.

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, e che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'Esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, ultimo comma c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita cioè il **18 marzo 2026 ore 15:00** il delegato procederà , previa apertura delle buste, all'esame delle offerte e 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) nonchè 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form*, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida**, questa sarà senz'altro accolta:
 - a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- **in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail).

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

-se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura;** eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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 – 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla consegna del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli di tale natura saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

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 120 (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 (centoventi) giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito della gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione.

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.

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, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa** ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- 1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE- PVP" 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 sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.firenze.giustizia.it e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- 3) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su: - sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net.
- 4) un annuncio di vendita su: periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato www.spazioaste.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 nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati anche in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita alla procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

Si richiamano le vigenti norme di legge per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato Avv. **Cristiana Valori**, con studio in 50053 Empoli (FI), Piazza Guido Guerra n. 52/C – tel 0571/78988, Fax 0571/700006, cell. 339/2511606, mail: studiolegalevalori@yahoo.it, PEC: cristiana.valori@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 21 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiana Valori