

**Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)**TRIBUNALE DI FIRENZE****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 248/2020****AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Elisabetta Guarnieri, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 25.11.2021 nella procedura esecutiva n. 248/2020 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 In linea S.p.A.

**AVVISA**

che il giorno **3 marzo 2026** si 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 MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:  
**LOTTO UNICO – ore 14,30**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà di unità immobiliare, costituente porzione di fabbricato su due piani fuori terra, con destinazione commerciale (negozi) al piano terreno, posto nel Comune di Firenze ed avente accesso esclusivo dal civico 5 rosso di Via di Novoli, attualmente adibito a centro per attività estetica. L'immobile è composto da un vano principale ad uso negozio prospiciente la via pubblica, un secondo vano tergale, retro negozio, dal quale si accede ad un servizio igienico completo, ad un ulteriore vano retro negozio (attualmente ed impropriamente adibito a cucina) e ad una corte tergale esclusiva da cui si accede ad ulteriore due locali retro con disimpegno distributivo, collegato, mediante portafinestra, con un piazzale (bene comune non censibile). L'immobile si presentava alla data del sopralluogo del CTU in buono stato di manutenzione.

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 descritti in ogni loro parte nella consulenza

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

estimativa in atti, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

L'immobile non fa parte di un condominio formalmente costituito, pur esistendo parti comuni ex art. 1117 c.c. con un'ulteriore unità abitativa posta al di sopra.

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

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Firenze, Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 32, part. 40, sub. 501, piano T, zona censuaria 3, cat. C/1, classe 7, consistenza 38 mq, superficie catastale 76 mq, rendita catastale € 1.636,76.

Si precisa che, per la storia catastale, l'identificativo sub. 501 è stato attribuito a seguito della variazione della destinazione da magazzino a negozio del 17.11.2011 protocollo n. FI0306765 in atti dal 17.11.2011 (n. 90963.1/2011).

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**PREZZO BASE Euro 83.250,00**

**OFFERTA MINIMA Euro 62.437,50**

### **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 2.500,00.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene è soggetta ad imposta di registro.

\*

### **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'unità immobiliare di cui al sopracitato lotto risulta dalla perizia redatta dal CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla stessa, alla data dell'accesso del perito d'ufficio è emerso quanto segue:

- l'edificio è di remota costruzione sicuramente antecedente il 01.09.1967 ed ancor prima antecedente l'anno 1942 stante la prima rappresentazione grafica dello stesso dettata dalla scheda planimetrica catastale di primo impianto n. 11129505 del 1939 relativa alla originaria consistenza dell'unità abitativa che comprendeva anche tutti i locali sul retro all'epoca accorpati nella consistenza dell'appartamento soprastante; invece la prima scheda planimetrica che individua il vano prospiciente la via di Novoli è datata 21.10.1952 prot. 18075 del 22.10.1952.

Successivamente l'immobile oggetto della presente procedura è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

- per esecuzione di opere consistenti in “piccole modifiche e revisione del tetto” è stata rilasciata dal

Sindaco del Comune di Firenze in data 13.09.1983 l’autorizzazione edilizia n. 2357/83 (busta n. 1393/83). A seguito dell’accesso agli atti, l’Amministrazione Comunale ha reperito esclusivamente copia digitalizzata del solo titolo abilitativo rilasciata, mentre la pratica risulta irreperibile come da dichiarazione rilasciata dal responsabile del procedimento e ricevuta mediante pec in data 03.09.2021; tale pratica risulta indicata anche nel titolo di provenienza;

- per “modifiche interne con cambio di destinazione come da progetto allegato” finalizzate allo scorporo dalla consistenza dell’originaria unità abitativa dei locali sul retro del vano principale negozio e per la loro annessione a quest’ultimo è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 14.01.1985 l’Autorizzazione Edilizia n. 4696/1984 (busta n. 1425/84);

- per “creazione di wc al piano terra in luogo di ripostiglio sottoscala – demolizione di parapetto di finestra al piano terra, nel locale a tergo per realizzazione di porta di accesso dal piazzale esterno”, domanda cumulativa e comprensiva di altre opere inerenti anche l’appartamento soprastante, venne richiesta in data 18.03.1986 prot. n. 61253 (registrata con busta S/17237) domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla L. 47/85 definita con il rilascio da parte del Comune di Firenze in data 20.01.1986 della concessione edilizia in sanatoria n. 3202/S;

- per l’esecuzione di “opere di modifiche interne ed esterne – classificate di restauro e risanamento conservativo” venne presentata dalla parte eseguita in data 13/11/2014 prot. n. 278075/2014 (registrata con SCIA n. 8670/2014) Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell’art. 79 della ex L.R.T. 01/2005, con successiva trasmissione tardiva (oltre la data di efficacia dell’originaria SCIA) di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante ai sensi della L.R.T. 65/2014 in data 21/12/2018 prot. n. 410276/2018 (registrata con SCIA n. 12917/2018), nella quale è presente il pagamento di – come dichiarato nel bollettino – sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ai sensi dell’art. 6 c. 7 del DPR 380/2001 per variante tardiva lavori già eseguiti (entrambe le pratiche risultano essere state verificate ai sensi dell’art. 145 della L.R. 65/2014 da parte dell’amministrazione comunale), con comunicazione di fine lavori dichiarata in data 23/08/2017, trasmessa (anch’essa tardiva) in data 21.12.2018 prot. 410330/2018.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche edilizie e l’attuale stato dell’immobile, constatata anche la sua vetustà costruttiva, se ne rileva la sostanziale legittimità, salvo alcune errate indicazioni delle misurazioni negli elaborati progettuali, ma da ricondursi a meri errori di rilievo e /o di rappresentazione grafica.

Non risulta per il fabbricato essere stata richiesta, rilasciata o attesta l’Agibilità; inoltre non è stata reperita documentazione in merito agli impianti.

Si segnala altresì che secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente alla data della

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

redazione della perizia, l'edificio ricade all'interno del perimetro del centro abitato e “nell'ambito dell'insediamento recente (zona B)” come definito dall'art. 68 delle N.T.A. e classificato come “edifici singoli o aggregati di interesse documentale – spazio edificato” art. 13 c. 5 delle N.T.A.

Secondo il Piano Strutturale vigente alla data della redazione della perizia l'edificio ricade all'interno delle “invarianti dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto”

- Pericolosità geologica bassa – G1
- Pericolosità idraulica elevata – I3
- Pericolosità sismica locale elevata – S3

Si segnala inoltre che i dati di attuale classamento sono stati attribuiti a seguito della variazione del 17/12/2018 protocollo FI0162170 in atti dal 17.12.2018 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 53849.1/2018) e successiva variazione nel classamento (per classamento e rendita rettificati) del 27/11/2019 protocollo n. FI0173693 in atti dal 27.11.2019 (n. 85111.1/2019).

Si evidenzia infine che nell'atto di provenienza risulta un “vincolo di esproprio gravante sul bene in oggetto per allargamento della sede stradale, quale risultante dal P.R.G. del Comune di Firenze, approvato con D.P.R. 05.09.1966 e successivi atti di modifica”. Tuttavia il CTU a pagina 12 della perizia, segnala che “dalla lettura degli allegati C e C /bis del vigente regolamento urbanistico comunale il bene oggetto di pignoramento non risulta “nell'elenco particelle catastali/proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio”.

\*

## **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 2 marzo 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](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.

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 dove 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;

**Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

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;
- 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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp). Tale importo non sarà restituito né rimborsato in

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

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, coniuge ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto 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

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente 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 dell'art. 26 d.m. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di presentatore esclusivamente in capo a: a) offerente diretto, b) avvocato munito di procura speciale con indicazione dal soggetto rappresentato, c) avvocato per persona da nominare.**

**Qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata procura notarile, con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi sub b) la procura sarà allegata all'offerta, nell'ipotesi sub c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina. L'avvocato è necessario in caso di offerta cosiddetta per persona da nominare ex art. 579 c. 3 c.p.c.**

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.

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

## **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. 81474,96 – Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Tribunale di Firenze R.G.E. 248/2020

IBAN IT66G0103002800000008147496

### **Causale “versamento cauzione”**

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 2 marzo 2026. 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.

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 (**3 marzo 2026 alle ore 14,30**), 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 precise; 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**

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: guarnieri.elisabetta@gmail.com

**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.

### **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 verranno effettuate per via telematica).

Gli offerenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://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 esegutati.**

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;

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

### **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 via 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 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 € 2.500,00. 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

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

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, 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 disgradi 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

## **Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

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.

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 decaduta 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 precedente:

- a) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://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.;
- b) 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;
- c) ai sensi dell'art. 490 comma 3 c.p.c. sul quotidiano on-line “Firenze Today” nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press.

**Avvocato Elisabetta Guarnieri**

Via Bezzeca, 4 – 50139 Firenze

Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39

E-mail: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com)

Il professionista effettuerà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 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.

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 sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

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.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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: [guarnieri.elisabetta@gmail.com](mailto:guarnieri.elisabetta@gmail.com).

**Firenze, 11.12.2025**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Elisabetta Guarnieri**

