

**III Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva immobiliare RGE 252/2021
(asta telematica)**

Il sottoscritto Dott. Roberto Franceschi, professionista delegato alla vendita dal Giudice ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 16.04.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 252/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stato scelto dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica;

avvisa

che 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 n. 32 del 26/02/2015, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobile, il giorno **23 aprile 2026 alle ore 15:00** dal lotto 2 ai lotti 3, 5 e 7, a partire dal lotto 2 ed in prosecuzione per i lotti successivi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**LOTTO 2:**

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione e di un locale autorimessa, posti nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese n. 62.

Da un resede a comune con altre unità immobiliari si accede mediante una scala interna, ad una loggia ove è posto l'ingresso all'abitazione. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, collegato direttamente al vano seminterrato in cui è posta la zona relax; quest'ultima è dotata anche di un accesso indipendente. Dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno comunicante con la zona pranzo con angolo cottura e un ripostiglio; detti vani affacciano su una loggia chiusa; sempre dall'ingresso soggiorno si accede al disimpegno comunicante con un bagno, una camera e la scala di accesso al piano seminterrato. Un disimpegno separa la zona notte, ove sono presenti una camera da letto con bagno esclusivo, una camera con guardaroba e un bagno.

Al piano seminterrato

sono posti un bagno, due disimpegni, i locali tecnici, un ripostiglio e l'area relax; in quest'ultima sono posti una piscina coperta, una sauna e le docce.

Secondo quanto emerge dalla perizia di stima, il CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- nell'unità immobiliare: i locali riportati come ripostiglio al piano seminterrato, allo stato contengono gli impianti tecnologici, in cucina al piano terra è stata allungata una parete.
- nell'autorimessa è presente una piscina, un locale tecnico, un bagno turco, un locale docce, una zona relax; quanto descritto varia la destinazione d'uso del locale in quanto lo stesso è accampionato come garage, costituito da un vano unico. Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali per il costo indicativo di euro 750,00.

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 513**, Via Lucardese n. 62, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 217 mq- escluse aree scoperte 207 mq, rendita catastale euro 1.251,12.

Il locale autorimessa risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 514**, Via Lucardese n. 38 (indicazione errata si tratta del civico n. 62), piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 119 mq, rendita catastale euro 485,52.

LOTTO 3:

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montespertoli, Via

Lucardese.

L'accesso all'immobile è dal resede esclusivo da cui, attraversando un portico, si accede al soggiorno pranzo; quest'ultimo, da un lato è comunicante con la cucina e con una loggia e dall'altro con il disimpegno, da cui si accede alla zona notte, con due camere e servizi. In detta zona sono ubicati due bagni, un ripostiglio e due camere, oltre ad una scala che consente l'accesso ad una ulteriore camera con un piccolo terrazzo. Il locale termico ha accesso dall'esterno del fabbricato.

Secondo quanto emerge dalla perizia di stima lo stato di fatto dell'immobile è conforme allo stato catastale accampionato.

L'unità immobiliare di civile abitazione risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 532**, Via Lucardese n. 62, piano S2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale

LOTTO 5:

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese n. 64.

Da una corte interna, a comune con altre unità immobiliari e attigua al resede esclusivo, si accede all'immobile. L'abitazione si sviluppa su un unico livello ed è libera su due lati. La distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si entra nel vano soggiorno con angolo cottura, su cui affacciano un bagno con antibagno e la camera da letto.

Dal raffronto dello stato attuale e le planimetrie catastali depositate, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato.

Le difformità consistono in variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e finestre. La difformità più rilevante è rappresentata dalla creazione di un nuovo vano, ottenuto mediante la realizzazione di una parete divisoria nel vano identificato come cucina/pranzo/camera. Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali con un costo indicativo di euro 450,00.

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 505**, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 44. Totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita catastale euro 185,92.

LOTTO 7:

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montespertoli, Via Lucardese n. 64.

Da una corte interna, a comune con altre unità immobiliari, si accede all'ingresso comune. L'appartamento si sviluppa su un unico livello e la distribuzione interna è la seguente: dall'ingresso si accede ad un unico vano monolocale, comunicante con l'antibagno e un bagno. I vani soggiorno pranzo e la camera da letto comunicano con una terrazza.

Dal raffronto dello stato attuale e le planimetrie catastali depositate, il CTU ha riscontrato che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dallo stato catastale accampionato. Le difformità consistono in piccole variazioni nelle dimensioni dei vani e nella posizione dei muri, spostamento/traslazione di porte e finestre.

Il CTU ritiene che tali difformità possano essere sanate aggiornando le planimetrie catastali con un costo indicativo di euro 450,00.

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 507**, Via Lucardese n. 64, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 43 mq- escluse aree scoperte 43 mq, rendita catastale euro 185,92.

PARTI COMUNI:

Risultano parti comuni dei beni sopra descritti i seguenti beni:

- Bene Comune non censibile, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 510**, Via Lucardese n. 64, piano T-1.
- Bene Comune non censibile, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 511**, Via Lucardese n. 64, piano T.

- Area urbana, censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 522**, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 548.
- Area urbana, censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 524**, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 89.
- Area urbana, censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 525**, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 249.
- Area urbana, censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 531**, Via Lucardese piano S1, categoria F/1, mq 148.
- Bene Comune non censibile, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 526**, Via Lucardese, piano S1.
- Bene Comune non censibile, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, al foglio 92, Part. 4, Sub 529**, Via Lucardese, piano T.

La vendita dei beni sopra descritti viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'Arch. Domenico Parrilla (CTU) in data 19.03.2023, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

STATO DI POSSESSO

LOTTO 2: L'immobile risulta occupato dal soggetto al quale è riconosciuto il diritto di abitazione NON opponibile alla procedura pertanto deve ritenersi LIBERO.

LOTTO 3: L'immobile risulta occupato dal soggetto al quale è riconosciuto il diritto di abitazione NON opponibile alla procedura pertanto deve ritenersi LIBERO.

LOTTO 5: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura pertanto deve ritenersi LIBERO.

LOTTO 7: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura pertanto deve ritenersi LIBERO.

VINCOLI - REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Sulla base di quanto precisato nella consulenza tecnica d'ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla quale si fa espresso rinvio, non risultano trascritte formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento, suscettibili di restare a carico dell'acquirente, ad eccezione della **trascrizione n. 30413 del 20 settembre 2006** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 05/09/2006 ai rogiti del Giovanna Basile di Firenze, rep. 18936/7968, in favore del Comune di Montespertoli, contro la debitrice eseguita per la quota di 3/9 del diritto di proprietà.

Dalle indagini eseguite il CTU ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia n.187/1980** rilasciata il 14 febbraio 1984 presentata il 18 novembre 1980 prot.n.9634 per restauro e ristrutturazione di edificio colonico;
2. **Concessione edilizia in sanatoria n.744/1986** rilasciata il 29 dicembre 2004 presentata il 29 aprile 1986 prot.n.4773, per la trasformazione di terrazzo in veranda chiusa e realizzazione di terrazzo al piano seminterrato 1^a oltre a modifiche interne ed esterne eseguite in difformità dalla concessione edilizia 187/1980;
3. **Concessione edilizia in sanatoria n.745/1986** rilasciata il 29 dicembre 2004, presentata il 29 aprile 1986 prot.n.4772, per la realizzazione di locali abitativi al piano seminterrato 2^a oltre a modifiche interne ed esterne eseguite in difformità dalla concessione edilizia 187/1980;
4. **Concessione edilizia a sanatoria n. 192/1995** Condono edilizio Legge 724/94 cambiamento di destinazione d'uso da garage ad abitazione di una porzione di fabbricato rilasciata il 6 giugno 2013 presentata il 27 febbraio 1995 prot.3297;

5. **Pratica 55/2003/ORD del 18/11/2003** sostituzione di un generatore di calore di potenza termica utile > 35 kw nel fabbricato adibito ad azienda agricola e civile abitazione.
6. **Permesso di costruire n.403/2004** rilasciato il 13 gennaio 2005, presentato il 6 agosto 2004 prot. n. 16951, per la ristrutturazione edilizia di fabbricato con frazionamento di unità immobiliare;
7. **Denuncia di inizio attività n. 296/2005** presentata il 24 maggio 2005 prot. n. 12204 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia 403/2004 ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005; Dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 09/08/2005).
8. **Certificato di Agibilità/abitabilità n. 374/2005** presentata il 5 agosto del 2005 prot. 018797 relativo alle pratiche edilizie 182/2005 e 376/2005.
9. **Permesso di costruire n. 182/2005** rilasciato il 28 giugno 2005 presentato il 29 aprile 2005 prot. n. 9730, per cambio di destinazione da civile abitazione a laboratorio artigianale;
10. **Denuncia di inizio attività n. 376/2005** presentata il 26 luglio 2005 prot. 17857 (variante finale al permesso di costruire n. 182/2005 e riguardante il cambio di destinazione da civile abitazione a laboratorio artigianale);
11. **Permesso di costruire n. 270/2006** rilasciato il 6 settembre 2006, presentato il giorno 8 giugno 2006 prot. n. 14492, per ristrutturazione di porzione di fabbricato;
12. **Concessione a sanatoria per installazione insegna pubblicitaria n.44/2008** del 2008 presentata il 31 gennaio 2008 prot.2514;
13. **Denuncia di inizio attività n. 596/2008** presentata il 31 dicembre 2008 prot.n.232.776 (variante finale al permesso di costruire n. 270/2006); dichiarazione di ultimazione dei lavori in data 30/12/2008.
14. **Comunicazione inizio lavori n 23/2013** presentata 18 aprile 2013 prot. 8448 per lavori di manutenzione alla copertura.
15. **Istanza 204/2013 del 20/05/2013** Protocollo 10578 del 16/05/2013, Parere Preventivo - Istanza di rilascio Parere preventivo favorevole.
16. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 239/2013** presentata il 6 giugno 2013 prot.n.11822 (per opere di sistemazioni esterne ed opere di ristrutturazione edilizia per modifiche interne per la fusione di due unità immobiliari ad uso civile abitazione);
17. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 339/2013** presentata il 24 luglio 2013 prot. n. 15564 (per ristrutturazione edilizia per modifiche alla distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione).
18. **Segnalazione certificata di inizio attività n. 82/2014** presentata il 27 febbraio 2014 prot. n. 4393, variante alla SCIA 239/2013 sostituzione muro esterno lungo la via Lucardese.

Le pratiche sopra riportate sono riferite in parte all'intervento di frazionamento con cui sono state realizzate le varie u.i. pignorate, in parte a interventi eseguiti nel corso degli anni sui singoli appartamenti. Nella perizia predisposta dal consulente tecnico sono riportate le pratiche presentate per ciascuna unità immobiliare con individuazione della conformità edilizia e urbanistica per ogni singolo immobile e relative eventuali spese per interventi di condono o sanatoria.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 291.600,00

OFFERTA MINIMA: Euro 218.700,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 5.832,00

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 322.200,00

OFFERTA MINIMA: Euro 241.650,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 6.444,00

LOTTO 5

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 53.400,00

OFFERTA MINIMA: Euro 40.050,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 1.602,00

LOTTO 7

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 58.200,00

OFFERTA MINIMA: Euro 43.650,00

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 1.746,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

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. n. 32 del 26.02.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo: (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione;
- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- 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;
- la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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 (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "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 (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su
conto corrente aperto presso Chiantibanca S.C.
intestato a "RGE 252/2021 – TRIBUNALE DI FIRENZE"
IBAN: IT40 L086 7302 8020 0000 0917 537
 e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori 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**.
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.
- 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 e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerta è effettuata dal **genitore per conto del figlio minorenn**e, 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 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 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 (avvocato);
- 10) **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. 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. Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, 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:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- 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;
- 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);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

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.

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 ovvero 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.

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

I soggetti autorizzati potranno soltanto 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 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 offerenti 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 offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, 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 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

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo 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.**

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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della 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, nella misura liquidata dal GE.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato, almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **www.isveg.it**.

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

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

VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

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.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato al seguente indirizzo email roberto@studiofranceschi.com – tel. 055.6147220.

Firenze, 16 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Roberto Franceschi