

**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 269/2023 – R.G.E. – lotto unico**  
**(asta telematica – I esperimento)**  
**Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)**

La sottoscritta Avv. Cristina Maffia, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 26.1.2026 nella procedura esecutiva n. 269/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net s.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che Astalegale.net e Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. risultano gestori della pubblicità telematica

#### **Avvisa**

che il giorno **24 luglio 2026** alle ore **15:00**, procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione conosciuto anche come “Molino Aterini” situato nel Comune di Greve in Chianti, frazione Cintoia, Via Cintoia Bassa n. 32 che si sviluppa su due piani, con resede di terreno ad uso giardino di proprietà esclusiva annesso nel quale sono presenti una piscina con locale tecnico interrato adiacente ad essa, una tettoia, una cantina e un loggiato, e di tre terreni agricoli adiacenti al resede del fabbricato di superficie complessiva pari a 2.495,00 mq.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di atto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/1985 ed al D.M. 37/2008 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dal CTU Geom. Roberto Palazzo in data 5.6.2024 cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dall'esecutata e da un terzo senza titolo ed è pertanto da ritenersi giuridicamente LIBERO.

#### **DATI CATASTALI**

I beni sono rappresentati come segue:

- il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti al foglio 60, particella 20, subalterno 500, località Cintoia Bassa n. 32, piano S2-S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 10, rendita catastale euro 1.058,74;
- i tre terreni agricoli sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al foglio 60:
  - particella 32, pascolo arb., classe 1, mq 2.110, RD Euro 0,33, RA Euro 0,54;
  - particella 133, seminativo arb., classe 4, mq 215, RD Euro 0,44, RA Euro 0,22;
  - particella art 138, seminativo arb, classe 2, mq 170, RD Euro 0,79, RA Euro 0,31.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio l'immobile è risultato affetto da difformità esterne e interne.

In particolare, nella perizia il CTU rileva quanto segue: *“Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 09-04-2024, e dai contatti con i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di Greve in Chianti, emerge che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2002/2009. E' stata depositata in Comune di Greve in Chianti la seguente documentazione:*

**Autorizzazione Edilizia** del 15-06-2002 n 420/2002, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 420/2002, intestata a XXXXX XXXX XXXX

**Permesso a costruire a Variante** del 05-01-2006 n 2006/01, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 758/2204. Successiva proroga ad ultimare i lavori del 14- 05-2006 fino al 14-05-2009, intestata a XXXXX XXXX XXXX, XXXXX XXXX.

**Permesso a costruire a Variante** del 08-08-2007 n 2007/52, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 484/2006.

**Variante finale** del 13-07-2009 n 010/16033. Fine lavori n 010/16033 del 13-07-2009. Busta 484/2006  
**Attestazione di agibilità** del 24-09-2009 prot. 010/21120. Dichiarazione di inefficacia della certificazione di agibilità prot. 11681 del 14-07-2017

**Domanda di autorizzazione di scarico acque reflue fuori fognatura**, Ufficio Ambiente, del 01-03-2010 Busta 241/2010. Richieste integrazioni, non arrivate. Pratica archiviata.

Consultando le pratiche edilizie, e confrontandole con lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità urbanistiche e il divieto di immissione di scarico acque reflue fuori fognatura. Tutte queste difformità sono state anche verificate dal tecnico comunale a fronte di un sopralluogo eseguito in data 07-07-2017.

**Le difformità rilevate sono:**

1. Nel resede tra il fabbricato e la piscina, la presenza di un pergolato composto da 4 colonne in muratura con copertura permeabile (manufatto non presente nelle pratiche edilizie presentate).
2. Approvvigionamento idrico, non allacciato all'acquedotto comunale. L'approvvigionamento avviene tramite pozzo posto al di sotto del locale tecnico della piscina.
3. Locale tecnico piscina suddiviso in vari locali (divisione non presente nelle pratiche edilizie presentate).
4. In alto sopra il fabbricato presenza di un manufatto realizzato fuori terra, in muratura di pietra, nel quale sono alloggiato le cisterne di accumulo dell'acqua prelevata dal pozzo (manufatto non presente nelle pratiche edilizie presentate).
5. Sul lato Nord-ovest, presenza di serbatoio GPL interrato. Nella pratica Busta 484/2006 è indicato che l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda era alimentato sia dal camino presente nel fabbricato che da deposito GPL. Non trovate pratiche inerenti al suo collaudo.
6. Nella parte superiore, del resede, in corrispondenza del torrente Sezzatana, presenza di impianto smaltimento liquami. Presso il Comune è presente una pratica per l'autorizzazione per scarichi fuori fognatura. Tale autorizzazione non è stata mai rilasciata.

**A fronte delle pratiche depositate presso l'Amministrazione comunale,**

**Ufficio Edilizia Busta 420/2002, 758/2004 e 484/2006**

**Ufficio Ambiente Busta 241/2010.**

**E' stato rilevato che:**

- per quanto riscontrabile da un controllo visivo, non sono rilevabili evidenti difformità tali da generare ampliamenti in corrispondenza dei prospetti esterni del fabbricato.
- Il fabbricato non è servito da acquedotto pubblico, in data 04/-07-2017 prot. 10855 è stata trasmessa a Pubblicacqua richiesta urgente di verifica di quale sia la fonte di approvvigionamento idrico dell'immobile, la presenza di un presunto pozzo (al momento non è pervenuta risposta), di cisterne di accumulo e di una rete di approvvigionamento idrico non meglio identificata, non permette di garantire la potabilità e la effettiva possibilità di utilizzare l'acqua per uso umano. Il pozzo, da un primo esame non sembra mai stato autorizzato, lo stesso non risulta essere presente nelle carte dei pozzi reperibile presso i siti istituzionali e ricade all'interno della fascia di protezione dell'area mineraria dove è presente lo sfruttamento delle acque minerali.

Nella certificazione di agibilità prot. 21120 del 24-09-2009 presente nella Busta 484/006, alla lettera "I" è indicato che in merito all'approvvigionamento idrico il tecnico incaricato dichiarava di essere in possesso di "attestazione di avvenuto allacciamento comunale".

- E' presente un sistema di smaltimento per il quale non è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico ai sensi del Dlgs 152/06 e smi.
- E' presente un serbatoio GPL per il quale non risulta presente un progetto depositato presso gli archivi del Comune, non è stato possibile verificare se è presente il certificato di prevenzione incendi.
- Sono presenti alcune anomalie di ordine edilizio.

**L'area oggetto di verifica ricade:**

- In territorio aperto;
- è soggetta a vincolo paesaggistico art 136 Dlgs 42/002 e smi;
- ricade in parte boscata (e quindi soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art 142 Dlgs 42/2004 e smi e a vincolo idrogeologico del RD 3267/23 e smi);
- ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico art 142 Dlg 42/2004 – fiumi;
- ricade in parte in fascia di rispetto di metri 10 per i corsi di acqua al RD 523/04;
- ricade in area di pericolosità idraulica molto elevata/elevata e media – per porzioni (PI4,3 e 2);
- ricade fra gli immobili (compreso resede) classificati di "interesse storico, architettonico e culturale A.44 Molino Aterini edificio civile – S2.

**A fronte di queste prescrizioni gli abusi sono:**

- Presenza di pergolato: è stato realizzato in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 Dlgs 42/2004 e smi. In assenza di atto di assenso dell'art 4 del RE comunale, dal punto di vista edilizio l'intervento non costituisce attività edilizia ai sensi dell'art 137 della LRT 65/2014 e smi.
- Tramezzi interni locale tecnico piscina: realizzate in assenza di CILA ed in difformità dell'art 40 comma 7 delle NTA del RUC per il quale è indicato che "i locali tecnici devono essere destinati ad alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici strettamente necessari al funzionamento della piscina".
- Fabbricato alloggiamento cisterne acqua di pozzo: realizzato in assenza di SCIA (trattandosi di volume tecnico per alloggio cisterne posto all'interno del resede, quantificabile in termini di superficie – 12 mq circa e volume 31,20 mc circa, rientrante nel 20% della volumetria), in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 del Dlgs 42/2004. In assenza di atto di assenso ai sensi dell'art 4 del RE comunale, in fascia di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992 (inferiore ai 10 m previsti) ed in difformità dell'art 22 comma 10 lettera b delle norme del RUC per le quali non è prevista la realizzazione di vani tecnici a servizio di civile abitazione in area boscata.
- Serbatoio GPL: realizzato senza titolo (mancanza di indicazioni in merito alla volumetria del deposito non permette una corretta identificazione nei termini della LR 39/05 e smi) Si trasmette la presente relazione al Comando VVF di Firenze per la verifica della presenza di idonei titoli e certificato di prevenzione incendi e per provvedimenti di competenza.

**Questa è la situazione riscontrata dal Comune di Greve in Chianti, Settore 5 Servizi di Gestione del Territorio**

**Oltre a queste difformità durante il sopralluogo ne abbiamo riscontrato altre che sono:**

- realizzazione di barbecue in muratura, a sinistra della piscina, uscendo dal fabbricato;
- realizzazione di sauna esterna, adiacente alla piscina.

Anche questi manufatti sono stati realizzati senza richiedere l'autorizzazione paesaggistica e pratica edilizia.

- Aumento di superficie utile e volumetria del volume tecnico interrato adiacente alla piscina, realizzato senza richiesta di variante finale.

Oltre a questi abusi, presenti nel resede della villetta, abbiamo notato la presenza di manufatti all'interno della particella 133, che sono:

- presenza di un Container;
- presenza di due tettoie, realizzate in tubi innocenti.

**Dopo aver eseguito il sopralluogo, visionati i progetti e parlato con l'ufficio edilizia privata del Comune di Greve in Chianti, sono emerse varie difformità che rendono il bene NON URBANISTICAMENTE CONFORME.**

Quantificazione degli importi da detrarre al valore di stima, per eliminare gli abusi.

• Nel resede tra il fabbricato e la piscina, la presenza di un pergolato composto da 4 colonne in muratura con copertura permeabile

• Presenza di barbecue in muratura, a sinistra della piscina, con le spalle il fabbricato;

• presenza di un Container, presenza di due tettoie, realizzate in tubi innocenti, nella particella 133; Tutti questi manufatti sono stati realizzati, in zone soggette a richiesta di autorizzazione paesaggistica (autorizzazione non richiesta), pertanto si consiglia la demolizione.

• Presenza di sauna in legno a sinistra della piscina;

• Locale tecnico piscina suddiviso in vari locali.

La sauna deve essere demolita.

Il locale tecnico, interrato, della piscina, deve essere un locale unico adibito all'alloggiamento dei soli macchinari atti al funzionamento della piscina. Pertanto si consiglia la demolizione della sauna ed i tramezzi del locale tecnico e verificare l'aumento di superficie utile e volumetria.

• Fabbricato alloggiamento cisterne acqua di pozzo: realizzato in assenza di SCIA (trattandosi di volume tecnico per alloggio cisterne posto all'interno del resede, quantificabile in termini di superficie – 12 mq circa e volume 31,20 mc circa, rientrante nel 20% della volumetria), in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 del Dlgs 42/2004. In assenza di atto di assenso ai sensi dell'art 4 del RE comunale, in fascia di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992 (inferiore ai 10 m previsti) ed in difformità dell'art. 22 comma 10 lettera b delle norme del RUC per le quali non è prevista la realizzazione di vani tecnici a servizio di civile abitazione in area boscata. A fronte di tutte le precedenti prescrizioni e divieti, si consiglia la demolizione.

• Sul lato Nord-ovest, presenza di serbatoio GPL interrato. A seguito di richiesta dal Comune di Greve in Chianti, da parte del Comando dei VVF di Firenze è stata trasmessa la documentazione con protocollo 0014179/2017 del 07-09-2017, dove vengono trasmessi i documenti di collaudo da parte della ditta costruttrice del serbatoio GPL; verbale di avvenuto collaudo dell'impianto di distribuzione da parte della Ditta Biagioni gas di Serravalle Pistoiese (PT); la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte della ditta Idraulica Ristalli. Detta documentazione è presente nella pratica Abusi edilizi Busta 2017/9.

• Nella parte superiore, del resede, in corrispondenza del torrente Sezzatana, presenza di impianto smaltimento liquami. Presso il Comune è presente una pratica per l'autorizzazione per scarichi fuori fognatura. Tale autorizzazione non è stata mai rilasciata.

Per poter avere l'autorizzazione allo scarico, fuori fognatura, è necessario chiedere la l'autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione ad eseguire i lavori entro 10 metri dal greto del fiume e presentare la pratica a norma del Dlgs 152/06 e smi. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico la situazione è complessa, in quanto il fabbricato non è collegato all'acquedotto comunale, è presente un pozzo di vecchia data che sembra non essere mai stato censito e la zona è all'interno dell'area mineraria Sorgente Cintoia.

Ho interpellato l'ufficio ambiente per avere delucidazioni, e qui di seguito, allego la risposta ricevuta: "...Si inviano per conoscenza i documenti allegati alla registrazione di Protocollo nr 0009402 del 17/05/2024

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ALLA C.A. DEL SIG. SINDACO E UFFICIO AMBIENTE-SORGENTE CINTOIA

Destinatario: PALAZZO ROBERTO

In riferimento alla sua richiesta pervenuta digitalmente in data 12/04/2024 al prot. n. 7086 la informiamo che:

- nel territorio del Comune di Greve in Chianti è riconosciuta la presenza di un giacimento di acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia" a seguito del permesso di ricerca accordato con Decreto Distrettuale del 05/03/1968

- con Decreto n. 1 del 01/06/2012 il Responsabile del Settore del Comune di greve in Chianti ha disposto la decadenza della concessione minerario per lo sfruttamento del giacimento di acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia",

- il giacimento di acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia" risulta comunque ancora al patrimonio della Regione Toscana.

In relazione alla prescrizione inserita nel contratto di acquisto da lei citato non siamo in grado di fornirle delle risposte in quanto le autorizzazioni per le perforazioni dei pozzi e derivazioni sono di competenza della Regione Toscana."

La Sig.ra XXXXXXX, mi ha consegnato una pratica dove documenta che nell'anno 2005, era stata fatta richiesta alla Publiacqua di potersi allacciare all'acquedotto comunale. Dopo il sopralluogo del tecnico di Publiacqua, che dava indicazioni per la realizzazione del vano contatori, ed aver pagato il contributo di allaccio per Euro 1.147,30, in data 14-10-2005 la Publiacqua inviava una comunicazione dove avvertiva che "...da accertamenti tecnici effettuati in loco dal nostro personale e sui documenti cartografici in nostro possesso, non possiamo eseguire l'intervento richiesto, in quanto la tubazione in questo tratto di strada non è sufficiente per supportare altre utenze...". Questa lettera pone in evidenza che la mancanza di approvvigionamento idrico non è imputabile alla Proprietà XXXXXXX, ma una carenza di Publiacqua. Ho avuto nuovamente un incontro con l'Ufficio Ambiente e mi è stato comunicato che sono in atto trattative, con tutti gli Enti interessati, per poter risolvere la carenza di acqua nella Località Cintoia, ma al momento non hanno risposte certe.

Per quanto riguarda la denuncia del pozzo, fino a quando la Publiacqua non collega le unità immobiliari di Cintoia Bassa, ho inviato una mail di richiesta, se era possibile denunciare il pozzo esistente.

Qui di seguito riporto la risposta avuta dall'Ufficio del Genio Civile per la denuncia dei pozzi. "... Buongiorno, l'opera in oggetto potrà essere regolarizzata tramite denuncia di esistenza, da presentare attraverso l'applicativo SiDIT-front end, accessibile tramite SPID o CNS al link <https://servizi.toscana.it/RT/sidit-fe/#/>

Una volta effettuato il login, va creata una nuova richiesta selezionando come ambito di appartenenza "Acque" e selezionando come procedimento "Denuncia nuova captazione di acque sotterranee ad uso domestico - POD -NEW".

La documentazione da allegare alla denuncia è elencata nell'allegato D del regolamento DPGR n. 61/R. Ovviamente, in caso di denuncia di un'opera esistente, sono facoltativi gli elaborati tecnici e la stratigrafia se non disponibili.

Sarà necessario installare un contatore per ognuna delle utenze, per ottemperare alla dichiarazione annuale dei consumi prevista dal regolamento DPGR n. 51/R.

Il proprietario potrà, al momento, usufruire di 700mc/anno (uso domestico-potabile in assenza di allaccio al pubblico acquedotto), ma è nei programmi di Publiacqua l'allaccio della sorgente Cintoia all'acquedotto pubblico in modo da risolvere la cronica carenza idrica dell'area..."

Anche il Genio Civile, conferma che sono in atto delle consultazioni per poter collegare la Sorgente Cintoia, all'acquedotto comunale.

Per la pratica dello scarico fuori fognatura è necessario mettersi in contatto con l'ufficio ambiente per sapere le integrazioni che chiedevano e quindi modificare il sistema di smaltimento a norma Dlgs 152/06 e smi.

Con queste due carenze, allo stato attuale, il bene è privo di agibilità.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico il problema non è personale, ma riguarda le abitazioni poste in Via Cintoia Bassa per carenze strutturali (a detta di Publiacqua): Per quanto riguarda lo scarico fuori fognatura è necessario integrare la pratica già presente.

Fino a quando non verranno risolti questi due inconvenienti, il Comune non può autorizzare l'agibilità".

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrere 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.

Nell'atto ai rogiti del Notaio Luigi Aricò del 11.3.2002, Rep. 27575/11148 è presente la seguente pattuizione: "...per l'accesso ai beni in oggetto è stato concesso dal Signor XXXXX XXXXX diritto di passo sulla pista privata che congiunge l'agglomerato di Cintoia Bassa con i fabbricati posti in vicinanza ai beni sopradescritti. Le spese di manutenzione saranno a carico degli utilizzatori de detta pista, mentre nessun onere per manutenzione o per opere di miglioria potrà essere richiesto al predetto Signor XXXXX XXXXX, il quale potrà utilizzarla anche per il passaggio di mezzi agricoli. Poiché i beni in oggetto fanno parte della Fattoria di Cintoia, la parte acquirente si impegna, a semplice richiesta del predetto Sig. XXXXX XXXXX o dei suoi aventi causa a sottoscrivere il PMAA, previsto dalla legge regionale n 64/1995 e ad intervenire alla relativa convenzione, qualora venisse deciso di presentare tale programma e dal Comune o dalla provincia fosse richiesta la partecipazione dei proprietari di tutte le aree costituenti in origine la Fattoria di Cintoia. In ogni caso gli eventuali oneri di qualsiasi natura

relative alla sottoscrizione del PMAA e della relativa convenzione, che venissero richiesti alla parte acquirente, faranno carico a coloro che dovessero richiedere l'approvazione del PMAA.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico la parte acquirente provvederà ad allacciarsi all'acquedotto pubblico. Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ceduti quali pertinenza del fabbricato e per uso abbellimento e non quali fondi agricoli destinati ad essere coltivati.

I beni in oggetto ricadono entro la Concessione Mineraria della Sorgente Cintoia e pertanto è vietato battere pozzi o comunque procedere a ricerche di acqua...".

Nella compravendita dell'8.9.2004 Rep. 35204 Raccolta 6668 Notaio Mario Bruzio è presente una precisazione che cita: "... Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ceduti quali pertinenza del fabbricato e per uso abbellimento e non quali fondi agricoli destinati ad essere coltivati".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che i terreni pertinenziali intorno al resede sono posti in Zona territoriale omogenea: **zona E**

Articolazione del territorio urbanizzato, del territorio rurale e della mobilità: **territorio rurale la collina coltivata (R3), Cintoia (R3.4)** (Art. 53 - Definizione degli ambiti del territorio rurale, Art. 55 - Altri ambiti) **resede di pertinenza degli edifici** (Art. 76 - Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale).

### CONDIZIONI ECONOMICHE

**LOTTO UNICO** al prezzo base d'asta fissato in Euro **490.000,00**

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad euro 367.500,00

**Cauzione** non inferiore al 10% del prezzo offerto

**Aumento minimo** (in caso di gara): euro 11.000,00

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, 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 personalmente o a mezzo di Avvocato -- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e **contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015.**

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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 D.M. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

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

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

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale (quando l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un 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;
- p) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, **salva regolarizzazione successiva con dichiarazione da rendersi, al più tardi, all’atto del pagamento del saldo del prezzo.**

**Si precisa che sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all’offerente o al procuratore legale depositante.**

All’offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell’offerente persona fisica e dell’eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie, nonché copia del 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 “TRIBUNALE FIRENZE R.E. 269/2023”, IBAN IT31E086730280200000929611** 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 terzo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) **l’eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), **salva regolarizzazione successiva** in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.

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

**Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..**

### ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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

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

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

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

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

### 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 D.M. 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 D.M. 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 esecutati.

**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 depositato, 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

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

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

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

**Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.**

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "*versamento saldo prezzo di aggiudicazione*", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato. (modificato per errore riportato nell'ordinanza) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal G.E. 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 anticiclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.firenze.giustizia.it**, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito **www.isveg.it**;
- c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.:
  - dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net S.p.A., sul giornale a rilevanza locale "**Newspaper Aste**", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;
  - di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul periodico quindicinale "**Aste Giudiziarie**" Edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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

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

### **VISITE PRESSO L'IMMOBILE**

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

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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) e [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato tel. 055.6278459, cell. 328.8110127 ed e-mail: [cristinamaffia@libero.it](mailto:cristinamaffia@libero.it).

Firenze, lì 15 aprile 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Cristina Maffia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®