



**TRIBUNALE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. 305/2022 - LOTTO UNICO
ASTA TELEMATICA
(QUARTO ESPERIMENTO)**

La sottoscritta **Avv. Cristina Maffia** professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Firenze Dott.ssa Francesca Romana Bisegna con ordinanza del 11.10.2023, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nella procedura esecutiva n. 305/2022 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2026** alle ore **15,00** procederà, 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 e meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze redatte dall'Arch. Sandro Carboncini in data 21.7.2023 e in data 17.6.2025, cui si fa integrale riferimento per la più completa descrizione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà del fabbricato di tipo industriale con annessi resede e area scoperta posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina n. 94 e Via Brodolini, piano terra.

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno - Agenzia del Territorio, il fabbricato è censito al Foglio n. 12, Particelle 184 sub. 504, 185 sub. 500, 255 e 321, tutte graffate tra loro, Cat. D/7, piano T, Rendita Catastale € 7.870,00.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue:

Titoli abilitativi

Si riportano le pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio tecnico comunale:

- Licenza Edilizia n. 153 del 30.7.1966 per intervento di costruzione di fabbricato ad uso mobilificio e tre abitazioni;
- Licenza Edilizia n. 65 del 17.5.1967 a variante della L.E. 153/1966;
- Abitabilità rilasciata il 15.2.1968
- Licenza Edilizia n. 39 del 23.3.1972 per intervento di ampliamento di capannone per uso industriale;
- Attestazione di conformità edilizia in sanatoria n. 14 del 20.9.2012 per opere interne ed esterne in capannone con destinazione d'uso industriale-artigianale-commerciale;
- CILA n. AE/31/2013 del 18.3.2013 accertamento di conformità per opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria ad un edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale, in difformità dall'attestazione di conformità edilizia n. 14 del 20.9.2012;
- CILA n. AE/94/2013 del 13.6.2013 per opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria ad un edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale;
- CILA n. AE/127/2015 del 7.7.2015 per intervento di frazionamento di edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale.

Regolarità edilizio-urbanistica

L'edificio, nel vigente Piano Operativo, è in zona territoriale omogenea D, identificato nell'ambito di paesaggio di fondovalle (U1) in area produttiva e commerciale (U1.6).

Secondo l'art. 17 delle NTA, "Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni", al comma 1 si riporta che per gli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e commerciale al dettaglio trova applicazione quanto previsto all'art. 3bis della L.R. 24/2009 (Piano Casa).

Ai sensi dell'art. 19 delle NTA, per il patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto specificato nello stesso articolo. L'art. 26 – Disciplina di intervento di tipo 6 (t6), prevede che per gli edifici, complessi edilizi relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/bassa o a tessuti urbani a carattere prevalentemente produttivo/terziario, oltre a quanto previsto per la tipologia t5 sia possibile la demolizione e ricostruzione non fedele nel lotto fondiario senza obblighi di sedime, senza incremento dell'altezza massima esistente.

Dalla cartografia di Piano emerge che la zona ove sorge l'edificio oggetto di procedura non è soggetta a vincoli per beni culturali e paesaggistici anche in relazione ai vincoli *ex lege*. Gli estratti delle cartografie relative alla pericolosità geologica, idraulica e sismica indicano invece che:

Pericolosità geologica – G2 Media

Pericolosità idraulica – P3 Aree a pericolosità per alluvioni frequenti

Pericolosità sismica – S.3 Pericolosità sismica locale elevata

Dal rilievo è stato possibile riscontrare la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con gli atti abilitativi comunali, fatta sola eccezione per alcune difformità interne consistenti in:

1. Porzione A - Realizzazione di tramezzi leggeri in cartongesso a delimitazione di una rampa di collegamento interno fra il livello del locale nella parte frontale, verso via Fiorentina, e la residua parte tergale e relativa apertura di vano in muratura non portante. All'interno dell'ampio fabbricato furono realizzate tramezzature in cartongesso utili a costituire gli scenari di arredo, che potevano cambiare nel tempo secondo le esigenze, per la vendita della merce pertanto tali opere si ritengono senza valore edilizio e semplici elementi di arredo.
2. Porzione B – realizzazione di due tramezzature non portanti in mattoni forati utili a definire il servizio igienico peraltro senza soffitto;
3. Porzione E – realizzazione di ampia apertura in tramezzatura non portante di collegamento con il retrostante vano.

Trattandosi di modeste opere interne, senza variazione di superfici utili o di volume o cambi di destinazione d'uso e non interessando parti strutturali, è possibile la sanatoria ex art. 209 Legge R.T. 65/2014 mediante accertamento di conformità, per la quale si applica la sanzione minima di € 1.000,00 anche in ragione del fatto che le opere citate sono relative ad un'unica unità immobiliare.

Devono aggiungersi i diritti di segreteria per la pratica edilizia pari a € 70,00 oltre gli oneri tecnici per la presentazione dell'istanza presso il Comune che, comprensivi di Iva e cassa di previdenza, che si stimano in € 1.930,00.

Somma quindi un totale onnicomprensivo di € 3.000,00; ed alcune difformità esterne consistenti in:

4. Porzione C – realizzazione di tettoia esterna a copertura del vano di ingresso al fondo che supera il limite massimo di sporgenza (1,50 m) entro cui non costituisce superficie coperta ai sensi del DPGR 39/2018.
5. Porzione D – realizzazione di tettoia esterna a copertura del vano di ingresso al fondo che supera il limite massimo di sporgenza (1,50 m) entro cui non costituisce superficie coperta ai sensi del DPGR 39/2018.

Tali opere, pur modeste, incidono sul rapporto di copertura sul lotto pertanto devono essere demolite o ridotte entro i termini di legge per non costituire superficie coperta. Essendo opere modeste si ritiene economicamente più conveniente la rimozione per la quale si stima una somma onnicomprensiva (attrezzature, manodopera e smaltimento) pari ad € 250,00.

Regolarità catastale

Alla luce delle verifiche effettuate è possibile dichiarare che l'unità immobiliare risulta catastalmente regolare.

In merito alla sopra dichiarata corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto è utile chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 – Aggiornamento del catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

FORMALITA', VICOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Risulta atto di costituzione di fondo patrimoniale del 9.9.1993 Rep. 239112 ai rogiti del Notaio ...omissis... in Arezzo, trascritto in data 27.9.1993 ai nn. 11847/8338 a favore e contro ...omissis... e la coniuge ...omissis....

Si specifica che nell'atto di compravendita del 11.6.2003 con cui l'esecutata è divenuta proprietaria del fabbricato in esame venivano riportati gli estremi dell'atto di costituzione del predetto fondo patrimoniale con cui i coniugi si riservavano la facoltà, in assenza di figli minori, di vendere con l'accordo di entrambi gli immobili facenti parte del fondo patrimoniale e che nel quadro D della nota del predetto contratto di compravendita veniva precisato che la Sig.ra ...omissis... presta il suo consenso ai fini del fondo patrimoniale.

Non appaiano sussistere vincoli al di là di quelli di ordine urbanistico già specificati al precedente punto se non il vincolo derivante dalla servitù prediale per destinazione del padre di famiglia che insiste sul resede anteriore, prospiciente Via Fiorentina, in relazione al diritto di passo a favore dell'unità immobiliare residenziale, catastalmente identificata al foglio 12 particella 184 sub 500, posta al piano primo della porzione frontale dell'edificio, di proprietà di terzi.

Porzione della copertura a volta, pari a circa 700 mq, è realizzata con pannelli ondulati in cemento amianto per la cui bonifica si stima necessaria ai prezzi ordinari la somma onnicomprensiva di € 25.000,00 tenuto conto dei costi della bonifica e smaltimento, apprestamenti di sicurezza, spese tecniche per pratica comunale e per il coordinatore per la sicurezza oltre iva ed imposte come per legge.

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista industriale, artigianale, commerciale e residenziale. Non risultano determinati i rapporti millesimali fra le parti per le porzioni di edificio a comune. Rimarrà pertanto a carico dell'acquirente ogni onere conseguente alla determinazione, ove occorrente, delle tabelle millesimali.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano in parte in possesso della società esecutata ed in parte locati secondo lo schema seguente:

PORZIONE A – Risulta nel pieno possesso della società esecutata ed è da ritenersi pertanto libera;

PORZIONE B – Occupata con contratto di locazione del 30.9.2021 opponibile alla procedura della durata di anni sei, a partire dal 1.10.2021 fino al 30.9.2027, canone annuo di € 4.800,00 + IVA;

PORZIONE C – Occupata con contratto del 1.3.2021 opponibile alla procedura della durata di anni sei, a partire dal 1.3.2021 fino al 28.2.2027, canone annuo di € 18.000,00 + IVA. Tuttavia, essendosi la conduttrice resa morosa nel pagamento dei canoni di locazione a partire dal mese di marzo del 2023, è stato promosso il giudizio di sfratto per morosità nell'ambito del quale il Giudice in data 16.5.2024 ha emesso ordinanza provvisoria di rilascio ed in data 10.4.2025 la conduttrice ha poi provveduto a rilasciare l'immobile. La predetta porzione risulta pertanto libera;

PORZIONE D – Occupato con contratto del 1.6.2021 della durata di anni nove, a partire dal 1.6.2021 fino al 31.5.2030, canone annuo di € 7.800,00 + IVA con riduzione fino al 31.12.2021 ad € 4.450,00 + IVA. Il contratto non è stato registrato. Si da atto che la conduttrice ha provveduto nelle more a rilasciare la porzione dell'immobile la quale è da ritenersi pertanto libera;

PORZIONE E – Occupata con contratto di comodato stipulato in data 30.6.2022 con decorrenza in pari data fino al 29.6.2023 a fronte di un rimborso forfettario di tutte le utenze e spese pari ad € 2.500,00 che vengono erroneamente indicate nel contratto quale rata mensile pari ad € 208,33, in linea con le quotazioni di mercato per quel tipo di immobile. Il contratto non risulta comunque registrato.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta ad IVA, non avendo l'esecutata esercitato la relativa opzione, mentre è soggetta invece ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE: € 410.040,00=

OFFERTA MINIMA: € 307.530,00=

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c.): € 9.000,00=

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui

si trova con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della Legge 47/1985 e al D.M. 37/2008, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali), **sono a carico dell'acquirente** mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura**.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net

Portale del gestore della vendita: www.spazioaste.it

Referente della procedura: Avv. Cristina Maffia

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno formulare, personalmente o per mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, a pena di inefficacia e di esclusione, **esclusivamente** con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, all'interno del portale www.spazioaste.it attraverso la funzione "Invia offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari richiesti dal presente avviso (si veda il paragrafo "Contenuto dell'offerta"), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica - questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015) oppure in alternativa per il tramite di una qualsiasi casella pec, purché in tal caso l'offerta sia firmata digitalmente. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 sarà riconosciuta la qualifica di **"presentatore"** esclusivamente in capo a:

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami, se, per un qualsiasi motivo, le attività non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel portale stesso in modo segreto.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3, 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 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, pari o superiore all'offerta minima, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 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) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (si veda il paragrafo "modalità di versamento della cauzione");
- 4) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00= che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione (si veda il paragrafo "modalità versamento dell'imposta di bollo");
- 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 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 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 (N.B.: il richiamo "al titolare della casella di posta elettronica certificata" previsto nell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 non è allo stato operativo);

10) se l'offerta è presentata per mezzo di **avvocato**, deve essere allegata la procura notarile con data certa anteriore, o pari, al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare, la predetta procura dovrà essere invece depositata insieme alla dichiarazione di nomina;

11) 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;

12) 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;

13) la **dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale**, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore **al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione (**con causale "versamento cauzione"** - senza alcun riferimento al numero di R.E. della procedura) si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la **CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.**, Filiale di Firenze 3 in Via Forlanini, intestato a **TRIBUNALE DI FIRENZE 305/2022 - IBAN: IT23E086730280200000913265**.

Al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere prudenzialmente effettuato almeno **cinque giorni lavorativi prima dell'asta**. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituita la somma versata con bonifico a titolo di cauzione. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Il bollo virtuale pari ad € 16,00= dovrà essere pagato esclusivamente in modalità telematica, tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica tramite apposita funzione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e all'eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e dunque risultare on line.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte. La pec ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "Partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse. Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di

identificazione ricevuti e cliccare su “Accedi” dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa privacy.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma SpazioAste.

All'orario stabilito, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L'aula virtuale si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura. Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte come “SPETTATORE” con modalità telematiche, previa autorizzazione da parte del professionista delegato, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. Per inviare una richiesta per assistere ad una gara telematica è necessario identificare l'annuncio di vendita d'interesse all'interno del portale. Visualizzata la scheda di dettaglio dell'immobile, cliccare sul pulsante “Partecipa”. Cliccare poi sul pulsante “Assisti alla vendita”. Compilare il form di richiesta inserendo tutti i dati necessari e cliccare sul pulsante “Richiedi credenziali” per inoltrare il form. La richiesta deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal sottoscritto professionista referente della procedura. A seguito dell'approvazione, 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.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE

Nel giorno e nell'orario stabilito per la vendita, il professionista delegato, procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità “**SINCRONA TELEMATICA**” in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Il professionista 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 prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione; **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.**

Il professionista delegato provvederà quindi 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e meglio specificato sopra nel paragrafo "modalità di versamento della cauzione", **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

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.** Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare l'importo da versare direttamente alla banca o istituto ove le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (compenso del professionista delegato e del Custode, spese legali del creditore procedente, spese vive) superino il 15% del prezzo ricavato. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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.

Il mancato versamento del saldo del prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare la somma per le spese di registrazione (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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. 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.

PUBBLICAZIONI

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 In linea S.p.A., sul periodico quindicinale **"Aste Giudiziarie"** Edizione nazionale, in versione digitale.

VISITE E INFORMAZIONI

L'immobile potrà essere visionato, previo appuntamento da prendere mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), con il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze con sede legale in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 12, tel. 055.2340831 - **www.isveg.it**.

Nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato tel. 055.6278459, cell. 328.8110127 ed e-mail: **cristinamaffia@libero.it**.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Firenze, Via Alfredo Oriani n. 1, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

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

Firenze, li 7 agosto 2026

Il Professionista delegato
Avv. Cristina Maffia