

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**

**Procedura esecutiva RGE 338/2024**

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

**(asta telematica)**

Il sottoscritto Avv. Paola Fagiolini, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del 24.11.2025 nella procedura esecutiva n. 338/2024 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**avvisa**

che il giorno **20 marzo 2026** alle ore **10.30** si procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att c.p.c. del D. M. della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** del seguente bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/1985, al DPR 380/2001 e al DM 37/08 e successive modificazioni alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.e meglio descritto in ogni sua parte nella perizia in atti redatta dall'Arch. Isabella Busoni in data 28.05.2025.

Tutte le attività che, a norma dell'art 571 e ss. Cpc dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle Esecuzioni, o dal cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Fucecchio (FI), Fraz. Galleno, Via Corte dei Gori n. 7 e n. 9 appezzamenti di terreno ubicati in prossimità dell'immobile stesso.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra, con copertura a capanna, fronti in pietra faccia vista; circondato su tre lati da terreni e il quarto confinante con altro edificio. L'accesso alla casa è diretto su via Corte ai Gori. Il suo interno è rappresentato da ampio soggiorno, di forma regolare direttamente collegato, senza alcun divisorio, con la zona cucina, comprensiva di camino a legna. I soffitti sono in travi e travicelli in legno. Dalla cucina, si accede direttamente al giardino, mediante una portafinestra; mentre dalla sinistra del soggiorno, si accede ad un disimpegno, che conduce in una camera matrimoniale, in ampio ripostiglio/lavanderia con servizio igienico e alla rampa di scale

che conduce al piano primo. Il piano superiore è costituito da tre camere e un ampio servizio igienico.

I soffitti, sia al piano terra che al piano primo sono costituiti da travi principali e travicelli in legno; gli infissi sono in legno e all'esterno le tipiche persiane.

Dalla perizia risulta che l'immobile necessita di una ristrutturazione importante, non solo come impianti ma anche come strutture. Infatti il CTU ha constatato che, durante il sopralluogo, la copertura presenta problemi di infiltrazioni e probabilmente anche di stabilità. Inoltre ci sono pareti, al piano primo, completamente rivestite di muffa.

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.

Il CTU ha precisato che l'immobile non fa parte di un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali arretrate.

### **POSSESSO DEI BENI**

In base alla perizia, l'appartamento risulta occupato da un terzo con contratto di comodato d'uso stipulato il 4 Aprile 2011 e registrato con n. Serie 3 n.1326, la cui restituzione può essere richiesta in qualunque momento .

Per la liberazione dell'immobile si applicano le disposizioni di cui all'art. 560 cpc. A richiesta dell'aggiudicatario e fatto salvo il disposto dell'ultimo comma di detto articolo, l'ordine di liberazione dell'immobile può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art.68.

### **DATI CATASTALI**

Trattasi di l'unità immobiliare (appartamento) posta in Comune di Fucecchio (FI), Fraz. Galleno , Via Corte dei Gori n. 7 e n. 9 appezzamenti di terreno adiacenti all'unità abitativa , con la seguente descrizione catastale:

A) Fabbricato ad uso civile abitazione posto nel Comune di Fucecchio (FI) Fraz. Galleno, Via Corte ai Gori n. 7, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 5, Particella. 714, Categoria A/3 Vani 8,5 Classe 2, rendita 570,68 ;

B) Vari appezzamenti di terreni posti nel Comune di Fucecchio (FI) censiti al N.C.T. di detto Comune:

- Foglio 5, Particella 60, SEMIN ARBOR, classe 5, superficie 5990mq, Reddito Agrario 4,64 euro, Reddito Dominicale 6,19 euro;

- Foglio 5, Particella 105, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 3910mq, Reddito Agrario 10,10 euro, Reddito Dominicale 14,14 euro

- Foglio 5, Particella 107, SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 1160mq, Reddito Agrario 1,80 euro, Reddito Dominicale 2,40 euro;
- Foglio 5, Particella 112, SEMIN ARBOR, classe 5, superficie 1120mq, Reddito Agrario 0,87 euro, Reddito Dominicale 1,16 euro;
- Foglio 5, Particella 195, PRATO, classe 2, superficie 1390mq, Reddito Agrario 1,44 euro, Reddito Dominicale 2,87 euro
- Foglio 5, Particella 218, SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 1380mq, Reddito Agrario 2,14 euro, Reddito Dominicale 2,85 euro
- Foglio 5, Particella 219, PRATO, classe 3, superficie 350mq, Reddito Agrario 0,18 euro, Reddito Dominicale 0,31 euro
- Foglio 5, Particella 588, PASCOLO, classe U, superficie 192mq, Reddito Agrario 0,05 euro, Reddito Dominicale 0,10 euro;
- Foglio 6, Particella 36, BOSCO MISTO, classe 2, superficie 1360mq, Reddito Agrario 0,21 euro, Reddito Dominicale 1,26 euro.

Per i terreni sopra indicati è stata rilasciata certificazione di destinazione urbanistica il 21.3.2025.

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

#### Autorizzazioni

Nella CTU viene specificato che non risultano pratiche edilizie intestate alle attuali proprietarie degli immobili e neppure ai precedenti proprietari risultanti dalla visura storica catastale. Inoltre, il CTU riferisce che le pratiche indicate nell'atto di compravendita di cui al punto 3 della perizia, non corrispondono all'immobile oggetto di procedura e/o non esistono proprio. Il perito, poi, precisa che sono emerse solo due pratiche, che riguardano gli immobili pignorati:

- Realizzazione di opere soggetti all'art.2 della Legge n.662 del 23/12/1996 – pratica n.169/1997 del 2/4/97.
- Richiesta di concessione per ristrutturazione immobile con destinazione d'uso non agricola, mediante la richiesta di approvazione degli interventi di miglioramento agricolo ambientale – pratica n. 281/97 del 14/5/97.

Il CTU precisa che quest'ultima pratica non è stata conclusa (e quindi da ritenersi non rilasciata) in quanto, non è mai stata depositata la Polizza e non è mai stato sottoscritto l'atto d'obbligo, nonostante comunque il committente avesse ottenuto parere favorevole alla concessione edilizia e anche dall'asl.

#### Vincoli

Sulla base dell'attuale Regolamento Urbanistico, l'immobile fa parte di edifici non classificati e

presenti nel territorio agricolo della pianura settentrionale (E6). Fa parte secondo il piano strutturale del Sistema Collinare delle Cerbaie (6) e non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Fucecchio:

- Sulle particelle 195, 218, 219, foglio 5 e part.36 foglio 6, sussiste il vincolo idrogeologico;
- Sulle part. 218,219 foglio 5 e part.36 foglio 6, sussiste il vincolo dei beni culturali e del paesaggio d.lgs 42/2004 n.42, art 142 comma 1 let g;
- Su porzione delle part. 218 e 60 foglio 5, sussiste il rispetto stradale;
- Su porzione della part. 195 foglio 5 sussiste il vincolo di tutela dei corsi d'acqua;

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica.

#### Difformità

Le difformità sono presenti sia a livello urbanistico che catastale.

#### Difformità Urbanistiche

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo stato legittimo depositato in comune (169/1997 del 2/4/97), si può riscontrare numerose difformità. Sostanzialmente lo stato attuale dell'immobile è più simile alla pratica n. 281/97 del 14/5/97, che di fatto non si può ritenere legittima, in quanto non conclusa. In particolare si riscontra:

##### Piano terra

- In corrispondenza dell'attuale cerchiatura tra soggiorno e cucina era presente la scala di accesso al piano primo, cosa che oggi è disposta centralmente rispetto all'intero fabbricato;
- La cerchiatura tra soggiorno e cucina non era presente, il muro è completamente cieco;
- Al posto dell'attuale cucina vi era una rimessa con un ampio accesso dall'esterno;
- Anche la parete destra del soggiorno non presentava, come oggi un'apertura interna che consentisse il collegamento con i locali adiacenti;
- In corrispondenza dei precedenti locali sgombero, attualmente sono presenti una camera, disimpegno e le scale a doppia rampa per l'accesso al primo piano;
- Nel precedente locale cantina, sono stati realizzati un locale ripostiglio/lavanderia e un servizio igienico oltre a una seconda porta di accesso all'esterno.
- Manca anche il camino a legna presente nell'attuale cucina;
- Nelle planimetrie della pratica edilizia legittima, non sono presenti né dimensioni né altezze;

##### Piano primo

- Le attuali scale di accesso al piano primo si trovano al posto del precedente ripostiglio;
- Le camere anziché essere due, attualmente sono tre con un disimpegno;

- Per quanto riguarda il bagno al piano primo, la porta di accesso attualmente è posta dalla parte opposta di dove è stata rappresentata.

Detto ciò, è importante sottolineare che l'immobile da avere una destinazione rurale, probabilmente legata all'attività agricola, è stata portata a civile abitazione senza alcun atto legittimo e soprattutto senza pagare alcun onere verde (questo è dimostrato anche dalla documentazione prodotta con la pratica n.281/97). Altro fattore, di non trascurabile importanza, riguardano le opere che sono state effettuate su pareti portanti, ossia strutturali (aperture, cerchiature, demolizione/costruzione di scale ecc..).

#### Difformità Catastali

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità al piano terra:

- Mancano alcune pareti interne, tra cui quelle che delimitano il disimpegno con la camera;
- Non è presente il servizio igienico e la porta esterna a fianco dell'attuale wc;
- Mancanza la graficizzazione del camino nella zona cucina;
- Le altezze interne riportate non tutte corrispondono;

Una volta che la situazione urbanistica risulterà regolare, è possibile procedere a una rettifica planimetrica al catasto.

In conclusione, l'attuale planimetria catastale risale al luglio 2003, periodo in cui è stato fatto in occasione dell'atto di compravendita precedente a quello delle attuali proprietarie, ossia il 9/9/2003 con Repertorio n.38756.

#### Diritti d'impianto e superfici rivendicabili

Inoltre, Premesso che un terreno in Toscana deve essere iscritto ad ARTEA (Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente e l'Innovazione) quando viene utilizzato per attività agricole, come la coltivazione di colture agricole o l'allevamento di animali, i terreni oggetto di stima non sono utilizzati per attività agricole in quanto intestate a persone fisiche e non a un'azienda Agricola.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**IL LOTTO** sarà posto i vendita al prezzo base non inferiore € **186.200,00.-** (**centottantaseimiladuecento/00**), con offerta minima, pari al prezzo base della vendita ridotto di  $\frac{1}{4}$  ovvero € **139.650,00.-** (**centotrentanoveseicentocinquanta/00**). In caso di gara ai sensi dell'art. 573 cpc l'aumento minimo per il rilancio viene fissato in € **5.586,00.-** (**cinquemilacinquecentottansei/00**).

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

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato nei giorni e nelle ore di cui in



**REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta all'imposta di registro.

**TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente l'asta**, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) ex art. 579, terzo comma c.p.c. -- esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [WWW.SPAZIOASTE.IT](http://WWW.SPAZIOASTE.IT), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 2 Avviso vendita – per procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia) come da indicazione nella delega ex art. 591 bis c.p.c. 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 simile, 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 Avviso vendita – per procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia) come da indicazione nella delega ex art. 591 bis c.p.c.

3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;

4) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato a **“TRIBUNALE DI FIRENZE - RGE 338/2024” IBAN: IT55V0867302802000000928269** 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 prudenzialmente 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, 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 al 4 Avviso vendita – per procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia) come da indicazione nella delega ex art. 591 bis c.p.c. 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 ( ai sensi dell'art. 571 cpc) e/o inammissibili ( in base agli 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 saldo prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale); quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la 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

nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si 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 DM 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015, in relazione alla figura del c.d. spettatore, è autorizzata la partecipazione con **modalità telematiche alla suddetta udienza, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti**. La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del Form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore della 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 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 (se pur ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) , ma non vi 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; 6 Avviso vendita – per procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia) come da indicazione nella delega ex art. 591 bis c.p.c.

- 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**

Posto che il creditore procedente è titolare di un credito fondiario per il versamento del saldo prezzo si seguono le seguenti condizioni.

A tal fine non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 15 giorni, a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec, il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; nei 10 giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine.

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, è legittimato a versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (o altro termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purchè entro 15 giorni dall'aggiudicazione provvisoria paghi alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art 41 comma 5 DLgs 385/93); eventuali disguidi o omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, contestazioni o rifiuto della banca ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\*\*\*



Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese ( artt. 504 cpc e 163, comma 1, disp. Att. cpc).

Si precisa che, 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.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal GE a norma del d.m. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, visto l'art. 586 comma 1 c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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 all'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura come sopra indicato.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Della vendita viene pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche - PVP" ai sensi dell'art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c. .

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c. l'ordinanza unitamente alla perizia di stima ed agli allegati ed

all'avviso di vendita, verrà pubblicata:

- sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) , incluso inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di astalegale.net Spa;
- su [www.astegiudiziarie](http://www.astegiudiziarie) incluso inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) .

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. la società Astalegale.net spa provvederà alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita nonché sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale.

Inoltre la società Giudiziarie Inlinea Spa provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

E' facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore qui individuato per la Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG

Si fa presente che questa spesa ( giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione una sola volta per, al massimo, due quortidiani.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono saranno eseguiti a cura a cura del professionista delegato:

- alla Società Astategale.net Spa, Piazza Risorgimento 1 Carate Brianza (MB) (tel. 0362-90761) - indirizzo di posta elettronica [procedure.firenze@astalegale.net](mailto:procedure.firenze@astalegale.net)), che provvederà anche alla redazione dell'estratto dell'avviso di vendita da pubblicare sui quotidiani ove richiesto, tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta , reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti-Pubblica un annuncio " all'indirizzo di posta elettronica [procedure.firenze@astalegale.net](mailto:procedure.firenze@astalegale.net);
- alla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, Scali D'Azeglio 2/6, Livorno (LI) (tel. 0586-20141 indirizzo di posta elettronica [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) ) tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure, in alternativa, mediante compilazione del "modulo richiesta servizi" reperibile sul medesimo sito ed invio dello

stesso, insieme alla documentazione da pubblicare, all'indirizzo email [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it).

Si intendono sin da ora autorizzate eventuali ulteriori forme pubblicitarie (es. affissioni murali e/o giornali/siti) su iniziativa dei creditori a loro cura e spese; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Pone gli oneri di pubblicità a carico provvisorio del creditore procedente o di quello interessato alla prosecuzione della procedura esecutiva, il quale provvederà al relativo versamento nei tempi e modi indicati dal Professionista delegato.

In caso di mancata corresponsione delle somme richieste il professionista delegato provvederà ad informare tempestivamente il Giudice dell'esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura a cura del delegato ove sussista un attivo della procedura esecutiva.

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Non potrà essere richiesta altra pubblicità laddove il creditore procedente o (l'intervenuto surrogato non abbiano saldato quella precedente. Di tale circostanza dovrà essere edotto il Giudice che dichiarerà estinta l'esecuzione per inerzia del creditore.

\*\*\* \*\*

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.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 presso lo Studio DEL Professionista Delegato il martedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00 al recapito telefonico 055.2345983.

Firenze, lì 19.01.2026

Il Professionista Delegato

avv. Paola Fagiolini