

Il sottoscritto Avv. Salvatore Iraci Sareri, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 24.05.2025, integrata con ordinanza del 13.11.2025, nella Procedura esecutiva n. 7/2024 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa, nonché Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., risultano essere soggetti gestori delle vendite telematiche in quanto iscritte nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che le stesse risultano già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quali gestori della pubblicità telematica,

AVVISA

Che, il giorno **22 luglio 2026 alle ore 11:00** e ss. procederà, tramite il portale **www.spazioaste.it**, alla vendita senza incanto con modalità sincrona telematica dei beni immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al DM 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, **alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona**, dell'ordinanza di vendita integrata con ordinanza del 13.11.2025 e del presente avviso dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO – Complesso immobiliare composto da fabbricati abitativi, agricoli, magazzini e area agricola e precisamente:

- 1. MAGAZZINO – NCEU Comune di Lastra a Signa, foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3.** Locale ad uso laboratorio facente parte del complesso colonico sopra descritto con accesso da Via Sant'Ilario al civico 5, sviluppantesi su tre livelli fuori terra fra i piani primo, secondo e terzo, cui si accede dalla scala comune di collegamento con il piano terra; composto da due locali ad uso laboratorio, disimpegno e servizio al primo piano; da ampia terrazza al piano secondo, alla quale si accede attraverso

scala di collegamento interna; da locale ad uso soffitta al piano terzo, anch'esso raggiungibile tramite scala interna; il tutto per una superficie complessiva di circa 76 mq., confinante con proprietà omissis, con parti comuni e con residua proprietà omissis. Attualmente, il locale in oggetto, pur mantenendo formalmente la destinazione d'uso agricola e strumentale all'attività aziendale (magazzino-laboratorio), risulta di fatto adibito ad uso abitativo in difformità rispetto alla destinazione urbanistica vigente.

2. **MAGAZZINO – NCEU Comune di Lastra a Signa, foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500.** Locale ad uso laboratorio facente parte di un più ampio complesso colonico di vecchia costruzione, disposto su tre piani fuori terra, con accesso da Via Sant'Ilario al civico 5, posto ai piani terra e primo; composto da un unico vano ad uso laboratorio, due disimpegni, un ripostiglio, uno spogliatoio, un servizio, ampio resede esterno di pertinenza esclusiva e un vano ad uso magazzino al primo piano, collegato a mezzo di una scala interna; confinante con proprietà omissis, con parti comuni e con Via di Sant'Ilario.
3. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 451. Terreno di piccola dimensione con vegetazione spontanea diffusa, privo di segni di attività agricola o di manutenzione recente. Non sono presenti infrastrutture visibili né alcun utilizzo attuale. Lo stato complessivo suggerisce abbandono prolungato. **Accessibilità:** direttamente accessibile da una strada vicina e confinante con altre particelle; l'assenza di infrastrutture o percorsi definiti rende necessario un lieve intervento per liberare l'ingresso dalla vegetazione.
4. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 471. Ampia area pianeggiante caratterizzata da vegetazione naturale e disordinata. Non si rilevano tracce di coltivazione recente né infrastrutture funzionali per uso agricolo. **Accessibilità:** situata in prossimità di una strada principale con un'ampia facciata che consente un accesso diretto, anche per mezzi agricoli; tuttavia la vegetazione spontanea potrebbe ostruire parzialmente l'ingresso.
5. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 467. Terreno di dimensioni molto ridotte, apparentemente privo di strutture o infrastrutture per la coltivazione. La vegetazione spontanea ne occupa completamente la superficie e non si rilevano segni di attività produttiva recente. **Accessibilità:** accessibile indirettamente



tramite altre particelle confinanti; le piccole dimensioni e l'assenza di accesso diretto potrebbero complicare l'utilizzo autonomo della particella.

6. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 468. Una delle particelle più estese, dominata dalla presenza di vegetazione spontanea. Non vi sono segni di infrastrutture agricole attive o sistemi di irrigazione. Lo stato complessivo è quello di un terreno abbandonato da lungo tempo. **Accessibilità:** facile accesso grazie alla vicinanza con la strada asfaltata e alle ampie dimensioni; la vegetazione spontanea potrebbe tuttavia ostacolare l'ingresso diretto.
7. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 22. Piccola area coperta da vegetazione disordinata, priva di tracce di utilizzo agricolo recente. La totale assenza di manutenzione o infrastrutture indica uno stato di abbandono consolidato. **Accessibilità:** collocata in prossimità della strada principale e confinante con altre particelle, garantisce un accesso potenzialmente agevole, anche se la vegetazione potrebbe richiedere interventi di pulizia.
8. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 449. Il terreno ospita strutture di serre abbandonate in avanzato stato di degrado. Comprende n. 2 (due) serre di dimensioni 60,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza ciascuna. Le coperture risultano danneggiate o assenti e la vegetazione spontanea ha invaso sia l'interno delle serre sia le aree circostanti; la bonifica dell'intera particella è necessaria per qualunque riutilizzo. **Accessibilità:** buona grazie alla presenza di una strada vicina; tuttavia la vegetazione e i detriti delle strutture degradate potrebbero rappresentare un ostacolo temporaneo.
9. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 333. Terreno di ampia estensione, interamente ricoperto da vegetazione spontanea densa e disordinata. Non si osservano segni di coltivazione recente né infrastrutture. Il terreno appare completamente abbandonato. **Accessibilità:** direttamente confinante con una strada principale, il che rende l'accesso agevole per veicoli e mezzi agricoli; necessita di interventi per liberare l'ingresso dalla vegetazione spontanea.
10. **TERRENO AGRICOLO** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 708. Comprende n. 3 (tre) serre di dimensioni 45,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza ciascuna, abbandonate in stato di evidente degrado. Le strutture sono deteriorate e prive di



copertura; la vegetazione naturale ha invaso l'intera area. Non vi è alcun utilizzo agricolo attivo e la particella necessita di interventi di bonifica e smaltimento delle strutture in disuso. **Accessibilità:** situata in prossimità della strada asfaltata; le strutture degradate e la vegetazione densa potrebbero ostacolare parzialmente l'ingresso.

11. **TERRENO AGRICOLO – Orto Irriguo** – Comune di Lastra a Signa (FI), foglio 17, particella 578. La particella è costituita da un terreno in stato di abbandono, caratterizzato da vegetazione spontanea diffusa e disordinata, privo di coltivazioni attive o segni di recente manutenzione agronomica. Presenta forma rettangolare e allungata, delimitata da confini evidenti e confinante con la strada asfaltata che ne consente l'accesso. Sulla particella insistono n. 3 (tre) strutture di serre abbandonate, di dimensioni 62,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza ciascuna, presumibilmente utilizzate in passato per attività di coltivazione protetta, attualmente in evidente stato di degrado, con coperture danneggiate o mancanti e vegetazione spontanea che ha invaso le aree interne e circostanti. La superficie appare pianeggiante e priva di altre infrastrutture agricole visibili. Lo stato di abbandono, unitamente alla presenza di strutture deteriorate, suggerisce la necessità di bonifica, rimozione delle serre non più utilizzabili e preparazione del terreno per eventuali futuri utilizzi agricoli o per altra destinazione d'uso, subordinata alle vigenti normative urbanistiche e catastali applicabili alla zona.

Il CTU nella relazione, a cui si rimanda integralmente, evidenzia che l'unità immobiliare sita in Frazione Sant'Ilario, Lastra a Signa (FI), con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente risulta classificata come segue:

Il compendio ricade in zona a prevalenza agricola "E" e non sono presenti vincoli paesaggistici sull'intero compendio. Il bene oggetto di analisi ricade all'interno del territorio rurale e, in particolare, presenta una zonizzazione articolata che comprende:

- **Aree agricole** disciplinate dagli articoli 48-55 della normativa vigente, caratterizzate da una destinazione d'uso prevalentemente agricola e produttiva, con eventuali limitazioni e prescrizioni connesse alla tutela del paesaggio e della sostenibilità ambientale;
- **Aree ad elevato grado di naturalità**, corridoi ecologici e zone umide, anch'esse regolate dagli articoli 48-55, che prevedono particolari misure di salvaguardia volte a garantire la conservazione degli habitat naturali e la tutela della biodiversità;



- **Viabilità carrabile esistente** ai sensi dell'articolo 33.1, comprensiva di tracciati viari fondativi (art. 24), il che implica la presenza di infrastrutture stradali già consolidate, soggette a specifiche disposizioni in materia di accessibilità e gestione del territorio.
- Si evidenzia, inoltre, che la particella in esame risulta parzialmente interessata dalla **fascia di rispetto di 50 metri** dall'area percorsa dal fuoco nell'evento incendiario verificatosi il 26/07/2022, con le relative implicazioni derivanti dall'applicazione dell'articolo 75-bis della Legge Regionale n. 39/2000. Tale normativa impone specifiche limitazioni all'uso del suolo, introducendo vincoli finalizzati alla prevenzione di futuri incendi e alla rigenerazione ambientale delle aree colpite.

Pertanto, qualsiasi intervento da realizzarsi sulla particella dovrà necessariamente tenere conto delle disposizioni normative sopra richiamate, con riguardo alle prescrizioni relative alla destinazione agricola, alla tutela ambientale e ai vincoli conseguenti agli eventi incendiari pregressi.

Vincoli sovraordinati: è presente vincolo paesaggistico esclusivamente per una porzione di terreno localizzata nella zona sud, ricadente nel Comune di Lastra a Signa, foglio 17, particelle 468 e 471. Non è presente vincolo paesaggistico né vincolo aree boscate sull'intero compendio.

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 fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.; e meglio descritti in ogni loro parte — ivi compresi i dati catastali e i confini che qui si intendono integralmente riportati — nella consulenza redatta dal dott. Lorenzo Zammarchi (CTU) in data 02.02.2024, cui si fa completo riferimento per la più compiuta descrizione. È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio, come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il lotto è posto in vendita senza incanto al prezzo base di	€ 207.360,00;
ai sensi dell'art. 571c.p.c. l'offerta minima è pari a:	€ 155.520,00;
Aumento minimo (non inferiore al 2% del prezzo base d'asta):	€ 4.200,00;



l'offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto; (da versare su Conto /Corrente intestato "Tribunale Firenze - R.G.E. 7/2024", IBAN: IT65M010300280000008529059).**

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

STATO DI POSSESSO

I beni sopra indicati risultano nel possesso dell'esecutato. Il fabbricato, pur mantenendo formalmente la destinazione d'uso agricola e strumentale all'attività aziendale, risulta di fatto adibito ad uso abitativo dall'esecutato e, pertanto, **i beni sono da considerarsi liberi.**

DATI CATASTALI – REGOLARITÀ URBANISTICA E VINCOLI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Lastra a Signa come segue: 1) foglio 17, particella 32, subalterno 504, piano 1-2-3; 2) foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500; 3) foglio 17, particella 451; 4) foglio 17, particella 471; 5) foglio 17, particella 467; 6) foglio 17, particella 468; 7) foglio 17, particella 22; 8) foglio 17, particella 449; 9) foglio 17, particella 333; 10) foglio 17, particella 708; 11) foglio 17, particella 578 – Orto Irriguo.

Con riguardo allo stato edilizio-urbanistico del compendio immobiliare, all'esistenza di difformità esterne e interne, all'esistenza di servitù o oneri, si rinvia alla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata. Si precisa che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o art. 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone 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.

Con riguardo ai terreni si rinvia alla consulenza tecnica allegata e al relativo certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

Il CTU, nella sua relazione, dà atto, ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare, che le unità immobiliari di cui ai punti dal n. 1 al n. 11 sono pervenute con i seguenti atti:



Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 6703, registro generale n. 9120 del 2 aprile 2013: atto tra vivi avente ad oggetto una divisione a stralcio, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio [omissis], con studio in Campi Bisenzio, soggetto a voltura catastale [omissis].

Trascrizione al repertorio n. 6702, registro generale n. 9119 del 2 aprile 2013: atto per causa di morte avente ad oggetto accettazione tacita di eredità, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio [omissis], relativo a successione testamentaria in relazione a decesso avvenuto in data 8 gennaio 2012.

Trascrizione al repertorio n. 6701, registro generale n. 9118 del 2 aprile 2013: atto per causa di morte avente ad oggetto accettazione tacita di eredità, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio [omissis], relativo a successione legale in relazione a decesso avvenuto in data 14 gennaio 2009.

Trascrizione al repertorio n. 7408, registro generale n. 10045 del 30 marzo 2015: atto per causa di morte avente ad oggetto certificato di denunciata successione, formalizzato con atto amministrativo n. 2807/9990 del 15 giugno 2012, emesso dal pubblico ufficiale della sede di Firenze 1, relativo a successione testamentaria.

Trascrizione al repertorio n. 8783, registro generale n. 13092 del 16 maggio 1996: atto tra vivi avente ad oggetto compravendita immobiliare, formalizzato con atto pubblico notarile n. 58843/5741 dell'8 maggio 1996, rogato dal Notaio [omissis], con studio in Firenze.

Trascrizione al repertorio n. 7418, registro generale n. 12270 del 25 marzo 2005: atto tra vivi avente ad oggetto compravendita immobiliare, formalizzato con atto pubblico notarile n. 68243/7957 del 5 marzo 2005, rogato dal Notaio [omissis], con studio in Firenze.

Trascrizione al repertorio n. 18611, registro generale n. 28175 del 1° ottobre 1998: atto tra vivi avente ad oggetto compravendita immobiliare, formalizzato con atto pubblico notarile n. 20719 del 18 settembre 1998, rogato dal Notaio [omissis], con studio in Signa.

**VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL
BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il CTU nella relazione allegata, cui si rimanda integralmente, dà atto che dalle richieste e verifiche effettuate non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

Dà atto altresì che gli oneri di cancellazione presso la Conservatoria Immobiliare sono i seguenti: taxa ipotecaria € 35,00; bollo € 59,00; imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% del prezzo di aggiudicazione, o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione, e in ogni caso per un importo non inferiore a € 200,00.

GRAVAMI – TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Il CTU nella relazione, cui si rimanda integralmente, dà atto che, in base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 03/01/2023, sui beni oggetto di procedura esecutiva dal n. 1 al n. 11, sono presenti le seguenti formalità:

12. **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario:** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 5780, reg. generale n. 27761 in data 04/07/2008. Trattasi di atto pubblico rogato in data 02/07/2008 dal Notaio omissis, rep. n. 30204/7940. L'ipoteca è iscritta a garanzia di un mutuo fondiario per un importo complessivo di € 500.000,00, di cui € 250.000,00 a titolo di capitale, gravante sul terreno sito in Lastra a Signa, NCT foglio 17, particella 333.
13. **Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo:** trascritta al rep. n. 3427, reg. generale n. 19835 in data 19/07/2013. L'atto giudiziario n. 1150/2013, emesso dal Tribunale di Firenze in data 27/06/2013, riguarda l'iscrizione di ipoteca per un importo complessivo di € 5.152,42, di cui € 3.952,42 a titolo di capitale. I beni gravati sono identificati al NCT foglio 17, particella 22.
14. **Verbale di pignoramento immobili:** trascritto al rep. n. 11942, reg. generale n. 17761 in data 16/05/2016. L'atto giudiziario n. 5743/2016, emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/04/2016, concerne il pignoramento immobiliare del terreno sito in Lastra a Signa, NCT foglio 17, particella 333.
15. **Ipoteca giudiziaria da decreto ingiuntivo:** trascritta al rep. n. 3577, reg. generale n. 19682 in data 11/06/2020. L'atto giudiziario n. 170/2019, emesso dal Tribunale di Firenze in data 28/01/2019, prevede un'iscrizione ipotecaria per un importo complessivo di € 9.540,35, di



cui € 7.039,84 a titolo di capitale. I beni gravati sono identificati al NCT foglio 17, particelle 333, 449, 467 e 468.

16. **Verbale di pignoramento immobili:** trascritto al rep. n. 2168, reg. generale n. 2850 in data 24/01/2024. L'atto giudiziario n. 11498/2023, emesso in data 13/12/2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, concerne il pignoramento immobiliare dei beni di piena proprietà del Sig. [omissis], siti in Lastra a Signa, NCT foglio 17, p.lle 22, 333, 467, 468, 471 e 708.

REGIME FISCALE

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, **non è soggetto ad IVA**, ma ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La presentazione dell'offerta telematica e la partecipazione alla vendita implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e comporta, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti del D.M. 372/2008 e del D.Lgs. 192/2005, **l'espressa dispensa della procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica**, ove non presente, e la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 1471 c.c.), dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, **entro e non oltre il giorno precedente l'asta (ovvero entro il 21 luglio 2026)**, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale **www.spazioaste.it**, attraverso la funzione **"INVIA L'OFFERTA"**, seguendo le indicazioni riportate 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**.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile, ovvero da un **PRESENTATORE**, cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, co. 3, c.p.c., effettuata con l'intervento dell'avvocato, la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina 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 procuratori legali).**

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo 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 italiano, 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**; ove sia indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) 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 TRN);

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;

l) 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;

m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

n) 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 sia il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

17. in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente e dell'eventuale presentatore;

18. in caso di offerente persona giuridica: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito

dell'offerta; documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

19. **in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato):** copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale sia dell'offerente sia del presentatore, e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
20. **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 n. 85290 banca MPS intestato "**TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 7/2024**", coordinate bancarie: **IBAN: IT65M010300280000008529059**; il bonifico 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 l'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;
21. **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 documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente/degli offerenti e dell'eventuale presentatore;
22. **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documento di identità e codice fiscale dell'offerente/degli offerenti e dell'eventuale presentatore;
23. **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e 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 documento di identità e codice fiscale dell'offerente/degli offerenti e dell'eventuale presentatore;
24. **per i cittadini stranieri**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi: da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni

in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari e 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 esclusivamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esista una condizione di reciprocità tra l'Italia e il loro Stato di appartenenza;

25. **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;
26. l'eventuale dichiarazione di voler fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a 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;
27. 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;
28. **ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari a € 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, salva regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; 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 dell'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 e alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura. Il delegato dichiarerà **inefficaci** (ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) e/o **inammissibili** (ai sensi degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte: presentate oltre il termine fissato; prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore all'offerta minima; non sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015) ovvero non inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, del d.m. 32/2015; che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale); proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; eventuali offerte ulteriori e successive rispetto alla prima, ma relative allo stesso lotto e allo stesso tentativo di vendita, presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto 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 e la delibazione 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**. 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 a 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 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 per via telematica). Gli offerenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega e 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 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 non collegato o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**
 - o) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - p) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (sebbene ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione e 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 di € **4.200,00**; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative o rilanci; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario se il prezzo offerto all'esito della gara sia almeno pari al prezzo base, ovvero se inferiore 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**, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di chi abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo; a parità di cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine, a chi abbia 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, 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.

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 dall'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.

MODALITÀ 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 indicato. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile.

Nel caso in cui 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 dell'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 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 prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni 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. 385/1993, 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; verserà il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura.

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, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine minore indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario con causale **“versamento saldo prezzo di aggiudicazione”** sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne faccia espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di ricorrere, per la corresponsione del saldo prezzo, a 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 sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dall'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, nonché l'imposta sul valore aggiunto (IVA), se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, 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.

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 (normativa antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento di tale obbligo, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Della vendita viene data 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, l'ordinanza integrativa, unitamente alla perizia di stima e agli allegati e all'avviso di vendita, verrà pubblicata:

- sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso inserimento nella sezione “Vetrina Permanente” dei beni in vendita a cura di Astalegale.net S.p.A.;
- su www.astegiudiziarie.it, incluso inserimento nella sezione “Vetrina Permanente” dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito 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 sul giornale a rilevanza locale “Newspaper Aste”, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale. Inoltre la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. provvederà alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie”, Edizione nazionale, in versione digitale.

È facoltà del creditore precedente 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 della pubblicità Astalegale.net su uno o più dei 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 quotidiani.

Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti, a cura del professionista delegato, almeno 70 giorni prima della data della vendita:

- alla Società Astalegale.net S.p.A., Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB) (tel. 0362-90761 – e-mail: procedure.firenze@astalegale.net), tramite modulo di richiesta online accessibile dall’“Area riservata” del portale www.astalegale.net oppure tramite apposito modulo reperibile nella sezione “Servizi ai Professionisti – Pubblica un annuncio”;
- alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Scali D’Azeglio 2/6, Livorno (LI) (tel. 0586-20141 – e-mail: info@astegiudiziarie.it), tramite la piattaforma di “Richiesta online servizi”

disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, oppure mediante compilazione del modulo e invio all'indirizzo e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it.

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. Le richieste 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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Salvatore Iraci Sareri, nei giorni dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, al recapito telefonico 328.469.76.36.

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 indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Firenze, 30/04/2026

Avv. Salvatore Iraci Sareri

