

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 154/2025

AVVISO DI VENDITA DELEGATA a PROFESSIONISTA**EX ART. 591 BIS C.P.C.****LOTTO UNICO (ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA)****Procedura soggetta a d.lgs 149/2022 (cd rito Cartabia)**

Il sottoscritto Avv. Simona Zati (cod. fisc. ZTASMN77E54D612H), delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 25.2.2026, del GE Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 154/2025, visti gli artt 569 e segg c.p.c., e a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **8 LUGLIO 2026 ore 9.30**, procederà, tramite il portale **www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui all'art 22 del D.M. n. 32/2015, per quanto applicabile, alla

VENDITA SENZA INCANTO**CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA**

del bene immobile di seguito descritto. Il bene è posto in vendita 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 trova, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, anche in riferimento alla L. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e, fermo il disposto degli artt. 2921 e 2922 c.c.; il tutto come risulta meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia edilizio-urbanistica.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un complesso residenziale di

più ampie dimensioni, posto nel Comune di Firenze (FI), Via Reginaldo Giuliani 164.

L'unità immobiliare in questione è dislocata al piano quinto con accesso dal vano scala condominiale dotato anche di ascensore.

L'appartamento è composto da un corridoio centrale, che funge da ingresso e da disimpegno per tutti i vani: a destra del corridoio si trovano il bagno e la cucina (dalla quale si accede ad un balcone ed a un ripostiglio), a sinistra dell'ingresso si apre il soggiorno, mentre in fondo al corridoio si trovano le due camere da letto.

È compresa nella proprietà dei sopracitati beni la proprietà e l'uso pro quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate in perizia cui si rinvia.

STATO DI POSSESSO

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e dal recente accesso del custode giudiziario, l'immobile è da ritenersi libero in quanto occupato dall'esecutata e famiglia.

Dunque è da ritenersi giuridicamente libero.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio di mappa n. 34 particella 38, sub. 19 rendita catastale, 632,66, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 79.

REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA

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

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, con regolare Licenza di Costruzione, n. 3306, rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 11/12/1958, e n. 1977, rilasciata in data 14/07/1959, ottenendo licenza di abitabilità n. 447, in data 06/08/1960. In seguito a tale data è stata presentata CILA per manutenzione della facciata condominiale su Via Monteverdi ed installazione di linea vita, Protocollo n. 343000/2017, presentato il 02/11/2017.

Al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità, tra la rappresentazione di progetto n. 1164 del 1960 che ha portato alla Licenza Edilizia n° 2128 del 28/08/1961 e all'abitabilità 139 del 26/06/64, e quanto effettivamente realizzato:

- vani soggiorno e cucina risultano scambiati;
- non sono presenti i balconi previsti sul lato delle camere e sul lato sinistro; è presente un solo balcone con accesso dalla cucina;

- la cucina (che si trova posta al vano dove era previsto il soggiorno) ha una forma irregolare, probabilmente per adattarsi alla forma del lotto, per esigenze o vincoli subentrati in corso d'opera e non valutati in fase di progettazione;

Modifiche tutte da attribuire a varianti intervenute in corso di costruzione dell'edificio e certamente non attribuibili ad interventi successivi.

Si sono rinvenute anche la Licenza Edilizia n° 350 del 1969 e la domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n° 52637 posizione S/0072071, presentata dall'allora amministratore di condominio *pro tempore*, che ha portato alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 167378/S del 15/04/03 con la quale sono state sanate le difformità risalenti all'epoca di costruzione e riguardanti le porzioni condominiali, quali per quanto riguarda lo spostamento del vano ascensore.

Alla luce di quanto sopra descritto, essendo la costruzione stata terminata nel 1964, quando è stato rilasciato il certificato di abitabilità, le modifiche e le difformità riscontrate rientrano nell'ambito d'applicazione della L.47/85 che rende commerciabili gli immobili la cui edificazione sia documentabile in data antecedente il 1 settembre 1967.

Stante la consistenza dell'unità immobiliare un poco inferiore a quella di progetto, dovrebbero valere le tolleranze del 5% (art. 34 bis comma 1 bis, punto d D.P.R. 380/01 integrato e modificato dalla L.105/2024), e quindi dovrebbe valere l'art. 34 bis comma 2 bis, laddove dice che "*costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio*", mentre, per quanto riguarda le modifiche alla sagoma, il comma 2 precisa che "*costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità*".

L'estimatore ha ritenuto dunque non si possa parlare di irregolarità urbanistica, ma che le difformità segnalate possano essere oggetto di semplice deposito di **stato legittimo**, previo contatto con lo sportello deputato del comune di Firenze. Gli oneri per una regolarizzazione dello stato realizzato, qualora necessaria, possono essere indicati **in € 2.000,00**.

Resta comunque la sostanziale **commerciabilità** derivante dalla edificazione ante 1967.

Sussiste la conformità catastale.

Si precisa inoltre che dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

Il tutto come meglio descritto e specificato nella Consulenza Tecnica in atti alla quale integralmente si rimanda.

In caso di necessità e/o irregolarità tali da determinare la nullità, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

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 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.

VINCOLI E ONERI

Non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente; né domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.

Non ci sono atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Non ci sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Sussistono debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c. nella misura di € 5.505,03, comprensivi di interventi già effettuati su una colonna di scarico condominiale, ancora non contabilizzati, ma già pagati dal Condominio, come da comunicazione dall'amministratore del 21 ottobre 2025. Le spese di gestione annuali ammontano a circa € 750,00/800,00 annuali.

Unico vincolo riscontrato che sarà cancellato a spese della procedura: la trascrizione del verbale di pignoramento.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il bene in questione è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- la vendita avverrà in un **unico lotto**;
- il lotto è posto in **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona telematica al prezzo base di **€ 220.300,00**;
- ai sensi dell'art 571 c.p.c. l'**offerta minima** è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè conseguentemente ad **€ 165.225,00**;
- Aumento minimo (in caso di gara): **€ 4.500,00**
- l'offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi con le modalità di seguito indicate.

REGIME FISCALE

- la vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

(vendita telematica sincrona)

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - e i procuratori legali (avvocati), anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., dovranno formulare, a pena di inefficacia, le offerte irrevocabili di acquisto **ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO**

PRECEDENTE L'ASTA E CIOE' ENTRO IL 7 luglio 2026 ore 9:30, esclusivamente in via telematica, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e del "manuale utente per le vendite pubbliche" reperibile all'interno del portale www.spazioaste.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **dovranno essere trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, entro il termine sopra indicato, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015 l'offerta può essere trasmessa altresì mediante una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In detto caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 del DM n. 32/2015.

Si raccomanda in ogni caso di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail), pena l'alterazione dello stesso e i rischi di invalidazione dell'offerta.

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

In relazione alla figura del c.d. "presentatore" (previsto dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015), si precisa che qualora il presentatore sia soggetto diverso dall'offerente diretto, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita e deve necessariamente essere un Avvocato munito di procura notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta o avvocato per persona da nominare; in tal caso, tra gli allegati all'offerta deve necessariamente essere presente il documento d'identità del presentatore, dell'offerente e copia anche per immagine della procura; **le eventuali offerte relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita, che siano presentate dallo stesso presentatore, o comunque difformi da**

quanto prescritto nel presente avviso, saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci.

Nell'ipotesi di presentatore Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art 579 ultimo comma c.p.c. la procura necessariamente notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) e con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, andrà depositata unitamente alla dichiarazione di nomina.

Qualora il soggetto offerente sia una società dovrà allegarsi un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di chi offre per la società.

Si precisa che verranno 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. e dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (non saranno ritenute valide le offerte con cauzione prestata in misura inferiore);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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 **aggiornata** del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 154/2025", IBAN IT20I086730280200000930388**, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della restituzione (per la causale ed altri dettagli vedasi infra sub "VERSAMENTO CAUZIONE").
- 4) 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 nell'ipotesi del c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., in ogni caso con copia dei documenti di identità e codice fiscale del coniuge, dell'offerente/i e dell'eventuale presentatore;
- 5) 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 e dell'eventuale presentatore;
- 6) 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 e dell'eventuale presentatore;
- 7) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da

stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) 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;

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario (ove previsto);

10) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" e/o "prezzo valore", salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione (per le modalità di versamento vedasi capitolo "VERSAMENTO DELLA CAUZIONE");

12) la dichiarazione espressa di essere pienamente edotto sui contenuti della perizia di stima, sue integrazioni e relativi allegati, in ordine allo stato dell'immobile ed agli impianti e di accettare incondizionatamente quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale di cui ha previamente preso visione, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

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).

L'offerta non sarà ritenuta efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicata e se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è visibile dal Professionista Delegato al momento dell'esame delle offerte.

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE FIRENZE – R.G.E. 154/2025"** e **vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso Chianti Banca Credi Cooperativo SC e con IBAN IT 20 1 08673 02802 000000930388.**

Il bonifico dovrà recare come causale la sola dizione *"versamento cauzione"*, senza altre indicazioni; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto (oltre che della formale correttezza del numero di CRO/TRN), si consiglia di effettuarlo almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita indicata nel presente avviso. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali, o trattini. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato al momento dell'apertura della busta è causa di esclusione dell'offerta.**

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.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Detto importo versato a titolo di cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, sarà rimborsato (al netto di eventuali oneri bancari) ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

L'offerente, oltre alla cauzione, dovrà provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta, tramite l'apposita funzione. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

Il bollo non è soggetto a restituzione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte, alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte da soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da 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.**

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.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione. Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale "spazioaste" con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerente.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi.

Alle operazioni con modalità telematiche saranno autorizzati dal Professionista Delegato a prendere parte, come "spettatore", esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati, con esclusione di qualsiasi altro soggetto (secondo quanto previsto dall'articolo 20 del ridetto Decreto Ministeriale 32/2015 e dall'ordinanza di vendita delegata).

La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando l'apposito modulo

entro il termine di presentazione dell'offerta. In caso di approvazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno 8 luglio 2026 alle ore 9.30 il sottoscritto delegato, presso il suo studio di Bagno a Ripoli (FI), Via I° Maggio n. 1, procederà all'esame delle offerte telematiche, previa apertura delle buste telematiche ed alla delibera sulle stesse ai sensi dell'art. 572 c.p.c., redigendo il verbale delle operazioni svolte e deliberando sulla convenienza delle stesse.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il sottoscritto 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).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di € **4.500,00** e comunque in misura non inferiore ad almeno il **2 % del prezzo base d'asta**.

Si ribadisce che, 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 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.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;

- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che

abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il bonifico.

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 (che comunque si indicano secondo quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio nella misura di € 5.505,03, comprensivo di interventi già effettuati su una colonna di scarico condominiale ancora non contabilizzati, ma già pagati dal Condominio, come da comunicazione del 21 ottobre 2025) 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza di

quest'ultimo dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante sul conto corrente intestato alla procedura.

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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.**

A tal fine non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista delegato inviterà la Banca o l'Istituto di credito fondiario a precisare per scritto, entro 10 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 dieci 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; versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico

bancario da effettuarsi con causale “*versamento saldo prezzo di aggiudicazione*”, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L’aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, imposte sul valore aggiunto ove dovuta, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell’Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse; mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile trasferito sono a carico della procedura.

PUBBLICITA’

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., unitamente a copia dell’ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati, documentazione fotografica e planimetria), sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia, pubblicazione che sostituisce l’affissione dell’avviso di vendita nell’albo dell’Ufficio Giudiziario (per un tempo non inferiore a 60 giorni); nonché sui seguenti siti internet:

- sito ufficiale del Tribunale di Firenze; www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l’inserimento nella sezione “Vetrina Permanente” dei beni in vendita, a cura di Asta Legale.net s.p.a.,
- su www.astegiudiziarie.it, incluso l’inserimento nella sezione “Vetrina Permanente” dei beni in vendita, a cura di Asta Giudiziarie in Linea s.p.a.,
- nonché sul sito www.isveg.it,
- sul giornale a rilevanza locale Newspaper Aste, edito da Asalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

e infine l’inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale “Newspaper Aste”, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, e sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie”, edizione nazionale, in versione digitale (per un tempo non inferiore a 45 giorni).

INFORMAZIONI E VISITE

Il professionista effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it presso il proprio studio in Bagno a Ripoli (FI), Via I° Maggio n. 1, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di

quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560 co 6 c.p.c., come modificato dalla legge n 8 del 28.2.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Le richieste di visita potranno essere inoltrate al Custode giudiziario nominato, IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

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.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848780013 o l'indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno essere fornite previo appuntamento, dal Professionista delegato, e-mail: info@studiolegalezati.it, telefono 055.63.35.35 il lunedì dalle ore 17.30 alle ore 18.30.

Firenze, 23.3.2026

Il professionista delegato

Avv. Simona Zati