Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Ilaria Cipriano,
professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in forza di ordinanza emessa il 15 novembre 2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **31/2019** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, considerato che la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica**, **tramite il** portale **www.spazioaste.it**, con le modalità di cui appresso, degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica estimativa di cui in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, al D.M. n. 37/08, al D.M. n. 32/15, per quanto applicabile e successive modificazioni ed integrazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA E CONDIZIONI DI VENDITA

LOTTO 5:
Piena proprietà sull'intero di unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano primo e facente parte di un più ampio edificio condominiale nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Gaglianella, via Romania n. 14. Si accede alla detta unità tramite un cancello d'ingresso pedonale che immette al resede condominiale e da qui all'ingresso del fabbricato, dotato anche di ascensore.
L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, zona cottura, due camere, un servizio igienico opportunamente disimpegnati, un ripostiglio, un ulteriore piccolo servizio igienico e tre terrazze.
La detta unità comprende anche l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato, a cui si accede mediante un cancello automatizzato che introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato.
Il CTU Arch. Ada Miglietta nella sua perizia datata 11 settembre 2020 ha determinato il valore di mercato pari a € 132.000,00 (€ 117.500,00 per l'abitazione e € 14.400,00 per l'autorimessa).

PREZZO BASE D'ASTA	**€ 110.800,00**
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	**€ 83.100,00**
-CAUZIONE	**Non minore del 10% del prezzo offerto**
- SCADENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE	**18 novembre 2026**
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	**23 novembre 2026**
-APERTURA DELLE BUSTE	**24 novembre 2026, ore 17:00**
-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA	**€ 3.400,00**
-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	**IT04B0867337830000000930495 intestato a "Tribunale di Firenze Esecuzione n. 31/2019"**
CAUSALE CAUZIONE	**"Versamento cauzione"**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

LOTTO 6:
Piena proprietà sull'intero di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio condominiale, posta nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, località Gaglianella, via Romania 14.
La detta unità, alla quale si accede dal cancello d'ingresso pedonale, è posta al piano terzo ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere e un servizio igienico, opportunamente disimpegnati, oltre ad un altro servizio igienico e tre terrazze.
La detta unità comprende anche l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato, a cui si accede mediante un cancello automatizzato che introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato.
Il CTU Arch. Ada Miglietta nella sua perizia datata 11 settembre 2020 ha determinato il valore di mercato pari a € 153.000,00 (€ 135.700,00 per l'abitazione e € 17.100,00 per l'autorimessa).

PREZZO BASE D'ASTA	**€ 137.700,00**
-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.	**€ 103.275,00**
-CAUZIONE	**Non minore del 10% del prezzo offerto**
- SCADDENZA TERMINE VERSAMENTO CAUZIONE	**19 novembre 2026**
-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE	**24 novembre 2026**
-APERTURA DELLE BUSTE	**25 novembre 2026, ore 17:00**
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA	**€ 4.200,00**
- CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA	**IT04B0867337830000000930495 intestato a "Tribunale di Firenze Esecuzione n. 31/2019"**
CAUSALE CAUZIONE	**"Versamento cauzione"**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano - come meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza redatta dall'Arch. Isabella Busoni in data 25.10.2024, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione - anche in riferimento alla L. n. 47/85 e al D.M. n. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. È compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni degli immobili come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia. La vendita è a corpo e non a misura ed anche per tale motivo eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, derivandone che 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 peraltro di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DATI CATASTALI

LOTTO 5: I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione di Figline Valdarno, foglio di mappa 21, particella 1198, subalterno 527, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 94 mq., escluso aree scoperte 90 mq., rendita € 418,33, via Romania n. 14 relativamente all'abitazione e foglio di mappa 21, particella 1198, subalterno 528, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita € 85,22, via Romania n. 13 relativamente all'autorimessa.
LOTTO 6: I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sezione di Figline Valdarno, foglio di mappa 21, particella 1198, subalterno 534, piano 3, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 108 mq., escluso aree scoperte 100 mq., rendita € 511,29, via Romania n. 14 relativamente all'abitazione e foglio di mappa 21, particella 1198, subalterno 529, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq., superficie catastale totale 23 mq., rendita € 102,26, via Romania n. 13 relativamente all'autorimessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

STATO DI POSSESSO

LOTTO 5: come da recente relazione del custode Is.Ve.g. s.r.l. di Firenze, il detto lotto risulta libero, con chiavi in possesso del medesimo custode, per quanto risulti un contratto preliminare di vendita, per il quale, in virtù dei provvedimenti del 07.10.2024, del 26.11.20254 e del 15.06.2026, sono stati ritenuti sussistenti i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione di cui al D. Lgs. 122/2005.

LOTTO 6: come riferito dal custode Is.Ve.G. s.r.l., il detto lotto risulta occupato senza titolo opponibile in virtù di titolo non opponibile alla procedura, né all'aggiudicatario, in quanto, come confermato anche dai provvedimenti del G.E. del 26.11.2025 e del 15.06.2026, i beni oggetto di vendita sono gravati dalla trascrizione di una sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c., ma vi è un' iscrizione ipotecaria in favore di un creditore intervenuto anteriore alla trascrizione di relativa domanda giudiziale. Come previsto infatti dall'art. 2652 comma 2 n. 2), le sentenze cha accolgono le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, non pregiudicano i diritti acquisiti dai terzi in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Si fa in ogni caso presente che in base al disposto di cui all'art. 160 c.p.c., qualora i lotti risultassero da liberare, l'aggiudicatario può avvalersi del custode per l'attuazione dell'eventuale ordine di liberazione, presentando un'apposita istanza al delegato entro il versamento del saldo prezzo. In tal caso, il custode provvederà alla liberazione degli immobili secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020 e le relative spese verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Come rilevato dal perito in sede di perizia estimativa dell'Arch. Addolorata Miglietta dell'11 settembre 2020 e successiva integrazione del 12.02.2024, per entrambi i **LOTTI 5 e 6**, è stato evidenziato quanto di seguito:

"Il fabbricato di cui i beni sono porzione è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 77 del 29/10.2007. Successivamente per le opere di completamento sono state presentate le seguenti pratiche edilizie; - DIA protocollo n°. 22 del 09/12/2010; - DIA a variante protocollo n°. 10333 del 31/10/2011; -DIA a variante protocollo n°. 14657 del 05/12/2013, - SCIA a variante protocollo n°. 15469 del 04/06/2014; - SCIA a variante protocollo n°. 24695 del 04/09/2014; SCIA a variante protocollo n°. 33236 del 21/09/2015; Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale Attestazione di Abitabilità prot. n. 42061 del 18.11.2015".

In particolare *"per i beni identificati con il **LOTTO 5** non risulta depositata la Certificazione di Fine Lavori, né l'Attestazione di Abitabilità",* dopo che il perito ha visionato la Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale Attestazione di Abitabilità prot. n°. 42061 del 18.11.2015, pur risultando depositate per diverse unità immobiliari del medesimo fabbricato.

Come inoltre evidenziato nella medesima perizia dell'11.09.2020, per entrambi i LOTTI 5 e 6, dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto e la planimetria di rilevo controllata in sede di sopralluogo dal perito incaricato non sono emerse altre difformità.

VINCOLI, FORMALITÀ O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Nella perizia di stima dell'Arch. Addolorata Miglietta, non sono stati rivelati vincoli di natura condominiale. Ad ogni modo, qualora vi fossero degli oneri condominiali, sarebbero a carico dell'aggiudicatario nella misura prevista per legge e quindi con obbligo di pagamento relativo ai contributi per l'anno condominiale in corso e per quello precedente rispetto al decreto di trasferimento.

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 (vedi anche art. 1471 c.c.) – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, per ciascun lotto, personalmente o a mezzo di Avvocato -- esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale 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, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 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 un 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** (art. 12 D.M. n. 32/2015).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè dall'offerente diretto che sia anche presentatore per la propria offerta, oppure 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 ed il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta così detta per persona da nominare ex art. 579 comma 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 avvocato procuratore legale).
L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, come previsto dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, **deve contenere**:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita i.v.a.. Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del paese assegnante;
- il Tribunale di Firenze quale ufficio giudiziario dove pende la procedura esecutiva;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per cui è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso) e il termine per il relativo pagamento, perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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:
- in caso di offerente **persona fisica**: copia di un documento d'identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore e dell'eventuale coniuge dell'offerente se coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni. In tale ultima ipotesi dovrà essere altresì allegata l'eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., salva la possibilità di fornirla al delegato entro il saldo prezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

- in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica ed i poteri del rappresentante, oppure procura, delibere o atto di nomina che autorizzi la partecipazione all'asta e che giustifichi i poteri del rappresentante, se necessarie, nonché copia del documento di identità e della tessera sanitaria del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento di identità e della tessera sanitaria, in corso di validità, dell'eventuale presentatore
- se l'offerta è per **persona da nominare**, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato a sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., attestante i poteri conferiti, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente e dell'eventuale presentatore. Si ricorda che in tal caso l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, entro 3 (tre) giorni dalla data di aggiudicazione, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. con indicazione dei dati della persona per cui ha presentato l'offerta e che in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore, come previsto dagli artt. 579 e 583 c.p.c.;
- se l'offerente si avvalga di un **procuratore** per la firma digitale e l'invio dell'offerta, procura notarile rilasciata in favore di un avvocato in data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria dell'offerente persona fisica e del procuratore, nonché dell'eventuale presentatore;
- se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del **figlio minorenne**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e copia della tessera sanitaria del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un **interdetto**, un **inabilitato** o un **amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia di un documento di identità e della tessera sanitaria sia dell'offerente (ed eventuale presentatore) che dell'interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è **cittadino straniero (non facente parte dell'Unione Europea)**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità in corso di validità e codice fiscale del presentatore:- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché per gli apolidi residenti da più di tra anni in Italia, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità o della carta di soggiorno in corso di validità; - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o in caso di sussistenza della reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza; in ogni caso sarebbe comunque opportuno che l'offerente allegasse all'offerta la documentazione comprovante il suo diritto a partecipare all'asta;
- se l'offerta è formulata da **più persone** (offerta congiunta) 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 firma digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, oltre a copia di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria degli offerenti persone fisiche o giuridiche e dell'eventuale presentatore. Nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;
- copia della contabile del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario, con causale "cauzione", sul conto corrente della procedura. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta o comunque nel termine indicato nell'avviso. 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 l conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

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..

- 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, salva la possibilità di provvedere alla stessa all'esito dell'aggiudicazione, entro il saldo prezzo;
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali ("prima casa", "prezzo valore" ed altre), salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma comunque entro il versamento del saldo prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

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

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e all'orario sopra indicati, per ciascun lotto, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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 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 procederà comunque all'esame delle offerte.

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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del 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 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- in caso di più offerte valide e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi **3 minuti** dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- in caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositato, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- se all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni versate dai non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente da cui erano pervenute.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato. Si tratta di termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.
Nel caso che vi sia stata adesione e abbia avuto luogo la gara, anche se con la prima offerta il termine indicato era inferiore a 120 giorni, l'offerente aggiudicatario all'esito di gara dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dalla data della aggiudicazione.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura.
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, ovvero nel termine minore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.
L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come da intestazione e codice IBAN indicati. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura esecutiva.
Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento dal saldo e delle spese di vendita; da tale data si produrranno in capo all'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dalla attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.
L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal G.E. a norma del D.M. n. 227/2015, oltre le spese sostenute per gli adempimenti di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.
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.

REGIME FISCALE IMPOSITIVO ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI

Relativamente al **LOTTO 5**: avendo l'impresa cedente esercitato con dichiarazione dell'11 luglio 2022 l'opzione per l'imponibilità ad I.V.A. della cessione prevista dall'art. 10, I° comma n. 8-bis e ter D.P.R. 633/72, l'aggiudicatario, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene, ossia l'I.V.A. nella misura di legge e le imposte di registro, ipotecaria e catastale.
Se l'aggiudicatario è un soggetto IVA si applica il "*reverse charge*" e la vendita avverrà senza l'addebito dell'I.V.A. *ex* art. 17, comma 6 lett. A-bis, D.P.R. 633/72.
Relativamente al **LOTTO 6**, non essendo stata esercitata l'opzione I.V.A. ed essendo trascorsi già oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori la vendita avverrà senza l'addebito I.V.A. e quindi, oltre al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecaria e catastale.
Per entrambi i **LOTTI 5 e 6**, oltre a tali imposte, l'aggiudicatario dovrà versare il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre a tutte le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale,
L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica, per i lotti ad uso abitativo ed ove possibile, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione della tassazione calcolata sulla base del così detto criterio "prezzo valore" e/o dell'agevolazione per l'acquisto della prima-casa, fatte salve altre eventuali ipotesi di agevolazione fiscale.
Ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" si fa presente che, le dichiarazioni previste dalla Nota II-*bis*) all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 dovranno essere rese dall'aggiudicatario e inserite nel decreto di trasferimento.
Si fanno salve le diverse determinazioni dell'Agenzia delle Entrate in sede di tassazione del decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ilaria Cipriano
AVVOCATO
C.so G. Matteotti 57 50054 Fucecchio (FI)
Cell. 3355413961
ilaria.cipriano@firenze.pecavvocati.it
avvilariacipriano@hotmail.it

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

1) l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;

2) l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.tribunale.firenze.giustizia.it, 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 Astalegale.net S.p.a.; sul sito www.astegiudiziarie.it, incluso l'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;

3) a cura della società Astalegale.net S.p.a., 'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale e a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. la pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale".

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

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

INFORMAZIONI E 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.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno seguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Avviso di vendita e documenti allegati saranno visionabili sui siti internet: www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it e www.isveg.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Fucecchio, corso G. Matteotti 57.

Fucecchio 02.07.2026

Il Professionista Delegato Avv. Ilaria Cipriano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009