

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N. 60/2018 R.G.E. + N. 215/2018 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 4 settembre 2025 integrata con ordinanza del 13 novembre 2025 nelle procedure esecutive riunite **n. 60/2018 RGE** e **n. 215/2018 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa 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 il **giorno 27 febbraio 2026 alle ore 15:30** procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione e di un box auto di pertinenza posti nel Comune di Firenze, Via di Novoli, con ingresso rispettivamente dal civico 42/b e dal civico 42/c. L'appartamento si trova al piano primo, terzo fuori terra, di un edificio condominiale polifunzionale composto da otto piani compreso piano attico, tra loro collegati mediante vano scala e ascensore, con spazi commerciali al piano terra, uffici al piano ammezzato, appartamenti a civile abitazione ai restanti piani superiori, oltre a magazzini e box per il ricovero delle autovetture e ciclabili al piano seminterrato raggiungibile internamente da vano scale condominiale ed esternamente da rampa aperta carrabile accessibile dalla pubblica via. Giunti al piano primo, dalla porta posta sulla sinistra rispetto al vano scale condominiale si entra nell'appartamento composto da quattro vani, di cui cucina abitabile (mq 13,47), camera doppia (mq 18,10) con ampio armadio/guardaroba alloggiato in struttura in cartongesso, camera singola (mq 13,06), ampio soggiorno (mq 37,80) con porzione di solaio ribassato in cartongesso, oltre bagno (mq 5,25) e accessori compreso piccola loggia a tergo e terrazzo anteriore con affaccio su Via di Novoli. L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di circa mq 90,00 escluso aree scoperte, con box auto privato di circa mq 20,00 sempre calpestabili, in garage condominiale al piano seminterrato.

I beni sopra descritti sono identificati al **Catasto del Comune di Firenze (FI)** come segue:

- appartamento, al **Catasto Fabbricati, foglio di mappa 42, particella 818, subalterno 13**, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, totale escluso aree scoperte 105 mq, rendita catastale euro 809,55, Via di Novoli n. 42/B, piano 1;
- box auto, al **Catasto Fabbricati, foglio di mappa 42, particella 818, subalterno 508**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita catastale euro 157,00, Via di Novoli n. 42, piano S1. Detta unità risulta derivante dalla soppressione della

particella 518, subalterno 53 e subalterno 54.

Confini:

- quanto alla particella 818, sub. 13: vano scale condominiale,,, s.s.a
- quanto alla particella 818, sub. 508: residua proprietà parte venditrice (....) a più lati, spazio di manovra, s.s.a.

Per quanto concerne la conformità catastale, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio del 9 giugno 2025 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Riguardo all'appartamento, Fg. 42, p.lla 818, sub. 13 l'ultima planimetria catastale prot. n. 000159176 del 05.05.2003 presentata presso l'A d T di Firenze è conforme agli elaborati grafici depositati in comune e rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi, tranne che per la presenza del cartongesso a soffitto nel soggiorno e nella camera come sopra descritto. Detta difformità non è sostanziale e non impedisce il trasferimento del bene, tuttavia è consigliabile presentare mediante DOCFA una nuova planimetria aggiornata che corrisponda alla esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria sono i seguenti:

- Euro 800,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 70,00 per spese d'ufficio

TOTALE spese per agg. Catastale € 870,00

Riguardo al box auto, Fg. 42, p.lla 818, sub. 508 l'ultima planimetria catastale prot. n. 000379151 del 29.10.2002 presentata presso l'A d T di Firenze è conforme agli elaborati grafici depositati in comune e rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi, tranne che per la presenza del controsoffitto per il passaggio dell'impianto di scolo come sopra indicato. Detta difformità non impedisce il trasferimento del bene, ma anche in questo caso è consigliabile presentare una nuova planimetria aggiornata con l'esatta rappresentazione grafica dello stato esistente. Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria sono i seguenti:

- Euro 500,00 circa comprensivo iva per aggiornamento con Docfa a firma di un tecnico abilitato
- € 70,00 per spese d'ufficio

TOTALE spese per agg. Catastale € 570,00”.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio del 9 giugno 2025 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

“Il fabbricato posto in via di Novoli 42 e di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta edificato in forza di:

- **LICENZA EDILIZIA n. 385 del 29.02.1964 (rif. prog. n. 1645/62)**, per “costruzione di fabbricato per civile abitazione, negozi, locali per uffici, garages, previa demolizione di un fabbricato esistente” posto in Via di Novoli richiesta a nome di XXXXXXXX (Cfr.: ... - Licenza n. 385 del 29.02.1964);
- **VARIANTE n. 279 del 17.02.1966 alla Licenza n. 385/1964;**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' ED USO n. 188/66 del 24.09.1966** (Cfr.: - Abitabilità n. 188 del 24.09.1966);

Quanto all' appartamento, Fg. 42, p.lla 818, sub. 13, è stato urbanisticamente legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso l'Ente Comunale come risulta dall'Accesso agli atti amministrativi e dall'Atto di compravendita Notaio Acquisti del 06.06.1991 rep.8476:

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 3129/1984 del 10.02.1984** (Busta n. 2359/83) per “Opere di modifiche interne”;

- **D.I.A. n. 5049, prot. n.36025/02 del 27.09.2002** per “opere di manutenzione straordinaria”. Dalla Relazione Tecnica allegata alla pratica, a firma del xxxxxxxxxxxx, si evince che l'intervento avrebbe riguardato esclusivamente opere interne e precisamente: demolizione di tramezzi, demolizione di un arco, tamponatura di porte, realizzazione nuovi vani porte a scrigno, rifacimento del servizio igienico con eliminazione di uno scalino al suo interno, ammodernamento delle finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari ecc. ..). Sempre nella Relazione si dichiara che non essendo previste opere strutturali “... non si rende necessaria la presentazione della pratica al Genio Civile”. (Cfr.: ... - D.I.A. n. 5049 del 27.09.2002 - stralcio)

Quanto al piano interrato con **box auto** tra cui quello oggetto di stima catastalmente individuato al **Fg. 42, p.lla 818, sub. 508**, è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso l'Ente Comune come risulta da un accesso agli atti comunali e dall'atto di compravendita Notaio Greco del **14.11.2002 rep. 303264**:

- **ISTANZA DI SANATORIA Pos. S/53593 del 28.03.1987** successivamente integrata in data 12.01.2001;
- **D.I.A. n. 281 del 21.01.2001** per “opere interne”;
- **D.I.A. n. 5683 del 21.12.2001** per “cambio di destinazione d'uso” da magazzino a box auto;
- **NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO Prot. n. 41881/6450/01 del 05.11.2001**;
- **DENUNCIA AL GENIO CIVILE Pratica n. 98992 del 02.08.2002**, “per opere ricadenti in zona sismica”
- **VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002 (ex art. 39) alla D.I.A. n. 5683 del 21.12.2001** per “lievi modifiche interne” e contestuale **Dichiarazione di fine lavori** in data **30.10.2002**. Come si evince dalla Relazione Tecnica allegata alla pratica, a firma del xxxxxxxxxxxxxxxx la variante avrebbe interessato “solo modeste opere interne effettuate in corso d'opera alla DIA n. 5683 del 21.12.2001” e in particolare “alcune traslazioni murarie e diversi posizionamenti di alcune mazzette interne dei box e relativi pilastri”. Tutto questo oltre a non modificare le aperture esterne non avrebbe comportato neppure aumento di unità immobiliari. (Cfr.: ... - VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002 - stralcio)

Per le opere relative alle **parti condominiali** del complesso immobiliare del quale le unità oggetto di stima ne sono porzione integrante sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO n. S/49674/1985 del 30.09.1986** per la realizzazione delle pertinenze condominiali in parziale difformità rispetto a quanto assentito con la prima Licenza ed in particolare per difformità prospettiche e diverso posizionamento dei vani scala e dei locali tecnici come si evince dalla Relazione tecnica allegata alla Domanda.
- **ARCHIVIAZIONE n. 1598/2017 del 30.05.2017** della Domanda di Condono n. S/49674/1985 ai sensi dell'art.12 comma 3 del Regolamento Edilizio. Viene deciso dal Dirigente dell'Ufficio edilizia privata, Arch. xxxxxxxxxxxx, di archiviare la suddetta Domanda “... in quanto gli interventi in essa descritti rientrano nella casistica di cui all'art. 12 comma 3 lettera a) del vigente Regolamento Edilizio e conseguentemente non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria”
- **EDIIZIA LIBERA n. 6270/2013, prot. n. 36301 del 06.08.2013** ai sensi dell'art. 6, comma 2, DPR 380/01 e s.m.i “... per opere di manutenzione straordinaria relative al rifacimento delle facciate al fabbricato condominiale ubicato in Firenze Via di Novoli n. 42- 42/a – 42/b angolo Piazza dell'Elba”

9.02 Strumenti Urbanistici riferiti all'area di ubicazione dei beni

Gli ultimi interventi edilizi che hanno interessato i beni oggetto di questa procedura esecutiva risalgono al 2002 come già indicato al paragrafo che precede. A quel tempo detti beni ricadevano in

zona omogenea B1 ai sensi dell'art. 29 NTA e le opere edili ivi effettuate risultavano pienamente conformi alle prescrizioni urbanistiche e del regolamento edilizio allora vigenti come dichiarato negli atti di compravendita e nei titoli abilitanti.

Negli strumenti urbanistici attuali, il fabbricato e i beni oggetto di stima di cui sono parte vengono così individuati:

Per quanto concerne il **Regolamento Urbanistico RU** attuale approvato con Delibera n. 2015/C/00025 del 2.04.2015 detti beni ricadono all'interno del seguente ambito d'intervento:

✓ **“ambito dell'insediamento recente (zona B)”** di cui ai seguenti articoli delle N.T.A in stato vigente:

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante
- art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)
- art. 73 disposizioni generali
- art. 74 fattibilità geologica
- art. 75 fattibilità idraulica
- art. 76 fattibilità sismica

Nell'estratto del RUC vengono evidenziati piste ciclabili esistenti e area tranvia di progetto (Cfr.: ... - Tav. Estratto RUC)

Per quanto concerne il **Piano Operativo PO** attuale adottato insieme al **Piano Strutturale PS** con Delibera n. 2023/C/00006 del 13.03.2023 e approvato il 07.04.2025 (insieme a locazioni turistiche brevi) i beni in oggetto ricadono all'interno del seguente ambito d'intervento:

✓ **“ambito dell'insediamento recente (zona B)”** di cui ai seguenti articoli delle N.T.A in stato variante adottata:

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 17 registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati
- art. 19 (DC/2024/00057) classificazione degli usi
- art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica

- art. 63 gli ambiti insediativi urbani
- art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)
- art. 82 disposizioni generali
- art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici
- art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni
- art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici
- art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica
- art. 88 perequazione

Nell' estratto del POC vengono evidenziati rete tranviaria esistente, aree per parcheggio, dotazioni territoriali pubbliche (Cfr.: ... - Tav. Estratto POC)

Per quanto concerne i Vincoli contemplati all' interno del **Piano Strutturale PS** attuale adottato insieme al **Piano Operativo PO** nell'area in oggetto ricadono i seguenti vincoli:

- ✓ Zona di tutela – piano di rischio aeroportuale;
- ✓ Vincolo di rispetto, sorgenti e punti di captazione

(Cfr.: ... - Tav. Estratto Carta dei Vincoli di zona)".

Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Quanto all'**appartamento**, **Fg. 42, p.lla 818, sub. 13**, non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e quanto denunciato presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Firenze tranne che per la presenza di un pannello a soffitto in cartongesso nella camera doppia per allestimento armadio /guardaroba e di un controsoffitto sempre in cartongesso nel soggiorno di circa 11 cm di spessore per l'alloggiamento di faretti a led esteso fino a circa metà vano. L' allestimento del cartongesso non risulta, infatti, rappresentato graficamente nell' ultima pratica depositata in comune e neppure menzionato nella relazione tecnica allegata alla stessa pratica, tuttavia non essendo un' opera strutturale va considerata come una difformità non sostanziale rispetto alla **D.I.A. n. 5049, prot. n. 36025/02 del 27.09.2002** e rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34 bis. Pertanto **non dovrà essere presentata nessuna Attestazione di Conformità in Sanatoria**. (Cfr: **TAV. 1** Restituzione grafica di rilievo del 02.12.2024).

Quanto al **box auto**, **Fg. 42, p.lla 818, sub. 508**, lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato con **D.I.A. n. 5683 del 21.12.2001 e successiva sua VARIANTE n. 40398 del 29.10.2002** (ex art. 39) tranne che per la presenza di un controsoffitto per il passaggio di tubazioni lungo la parete di confine. Anche in questo caso la difformità non è di tipo strutturale e rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34 bis per cui **non dovrà essere presentata nessuna Attestazione di Conformità in Sanatoria** (Cfr: **TAV. 1** – Restituzione grafica di rilievo del 02.12.2024).

*o*o*o*

Per quanto concerne i **vincoli**, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio del 9 giugno 2025 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

- “la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato risulta gravata da **SERVITU’ DI PASSO** a favore del condominio per la manutenzione degli impianti condominiali”;
- “**ALTRE LIMITAZIONI D’USO: SERVITU’** che derivano “... dal far parte di fabbricato di condominio” e **ONERI** che derivano “... dal far parte del Consorzio Speciale di Bonifica della Piana di Sesto Fiorentino e dei Territori Adiacenti”.

Sono a carico dell'aggiudicatario eventuali **spese condominiali** relative all'anno in corso alla data della vendita e a quello precedente. Come da Consulenza Tecnica di Ufficio del 9 giugno 2025 agli atti del fascicolo cui si rinvia risultano *"spese annue di circa € 1.800,00 (appartamento + box)"*.

STATO DI POSSESSO

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti risulta che i beni sono occupati dall'esecutato e quindi da ritenersi **giuridicamente liberi**.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 300.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 225.000,00

AUMENTO MINIMO: Euro 6.000,00

SPESE E REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente la vendita** 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.

Quando l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

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; **l'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 60/2018 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT06 N086 7302 8020 0000 0926 829** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;
- 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 relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 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 ed 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, procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**;
- 9) qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi di avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina**;
- 10) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto**

di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; 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;

13) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare 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;**

14) 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, 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 da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

a) offerente diretto.

b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.

c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita.

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (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, 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**); 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 esclusa.

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 Professionista delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è

l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f), D.M. 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 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.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20, D.M. 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 eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore 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), 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 **tre 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Valentina Masoni (CTU) in data 9 giugno 2025, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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 meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, 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, D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate**

bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

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, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la **possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado** sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, 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, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.,:

- dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net Spa, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;
- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

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

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

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

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 email: stefano.berti@studioberti.fi.it.

Firenze, 1 dicembre 2025

Il Professionista delegato
Dott. Stefano Berti