

**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 di delega del 24 luglio 2021, successivamente prorogata, nonché di provvedimento del 20.11.2025, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **334/2014** R.G.E.I. del Tribunale di Firenze, attualmente in carico alla Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, 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 il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 17:30** si procederà alla **vendita senza incanto, sincrona telematica, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 4:**

**Piena proprietà sull'intero dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa, sita in Montespertoli, località San Quirico in Collina, via Romita n. 296, posta al piano terreno di un più vasto fabbricato condominiale**

**La detta unità, a cui si accede tramite un bandone metallico, nonché dal vano scala condominiale mediante una porta interna di legno, è suddivisa in più locali, ovvero un ampio vano finestrato su due lati, all'interno del quale, mediante struttura rimovibile è stato ricavato un piccolo ripostiglio, un piccolo servizio igienico con wc e piatto doccia e tre ulteriori vani adibiti a cantina, oltre resede esclusivo tenuto a giardino.**

Il CTU Ing. Sergio Semeraro nella sua perizia datata 16 maggio 2016 e nella relativa integrazione del 15 luglio 2020 ha determinato il valore di mercato in € 137.443,20.

|                                                   |                                              |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>- PREZZO BASE D'ASTA</b>                       | <b>€ 51.657,74</b>                           |
| <b>-OFFERTA MINIMA EX ART. 571 COMMA 2 C.P.C.</b> | <b>€ 38.743,31</b>                           |
| <b>-CAUZIONE</b>                                  | <b>Non minore del 10% del prezzo offerto</b> |
| <b>- SCADENZA TERMINE PRUDENZIALE</b>             |                                              |
| <b>    VERSAMENTO CAUZIONE</b>                    | <b>8 gennaio 2027</b>                        |
| <b>-SCADENZA TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE</b>    | <b>13 gennaio 2027</b>                       |
| <b>-ESAME OFFERTE</b>                             | <b>14 gennaio 2027, ore 17.30</b>            |
| <b>-AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA</b>            | <b>€ 1.600,00</b>                            |
| <b>-CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA</b>            | <b>IT47B0103002800000008123616</b>           |
|                                                   | <b>intestato a "Tribunale di Firenze</b>     |
|                                                   | <b>esecuzione n. 334/2014"</b>               |
| <b>CAUSALE CAUZIONE</b>                           | <b>"Versamento cauzione"</b>                 |

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 dell'Ing. Sergio Semeraro del 16 maggio 2016 e il successivo aggiornamento del 15 luglio 2020, 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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, il bene oggetto di vendita è individuato come di seguito: foglio di mappa **81**, particella **68**, subalterno **522**, via Romita n. 296, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 147, rendita € 432,74: *"dati derivanti dalla Variazione n. 4527.1/2012 del 10 febbraio 2012 (protocollo n. FI0031566), in atti del Catasto da pari data e da Variazione per inserimento in visura dai dati di superficie del 9 novembre 2015. Ai fini della continuità storica ipocatastale si precisa che l'attuale consistenza risulta essere stata originata dall'unità rappresentata dal subalterno 510; dei medesimi foglio e particella a seguito di Frazionamento per trasferimento di diritti n. 16172.1/2011, del 10 febbraio 2011 (protocollo n. FI0047908), in atti del Catasto in pari data; a sua volta, anche l'unità rappresentata dal subalterno 510 risulta essere stata originata dalla soppressione delle unità rappresentate nel foglio 81, dalla particella 68, subalterno 1 e subalterno 6, in forza della Variazione per frazionamento, trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni n. 18839.1/2004, del 22 ottobre 2004 (protocollo n. FI0265261), in atti al catasto da pari data. Ulteriormente, le unità rispettivamente rappresentate dai subalterni 1 e 6, del foglio di mappa 81, particella 68, risultano essere state originate in forza di Costituzione n. 125139.1/1993 del 29 marzo 1993 in atti del catasto dal 14 agosto 1993"*;

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile in oggetto risulta libero con chiavi presso il custode.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi, in caso di necessità, del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro 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.

**SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA**

Come rilevato con perizia estimativa dell'Ing. Sergio Semeraro del 16 maggio 2016 e relativo aggiornamento di relazione tecnica d'ufficio del 15 luglio 2020, per gli immobili oggetto di pignoramento nell'esecuzione n. 334/2014, tra i quali si trova anche l'immobile oggetto di vendita, sono stati rinvenuti gli Atti Edilizi elencati di seguito:

*"Permesso di Costruzione n. 37 rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 25.05.1971 per la costruzione di un fabbricato di n. 4 quartieri per civile abitazione in via Romita; a seguito della domanda presentata in data 28.02.1970; Permesso di Abitabilità o Uso rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 30.04.1983 per l'edificio di nuova costruzione adibito all'uso di civile abitazione di cui al Permesso di Costruzione di cui sopra; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 858 rilasciata dal Comune di Montespertoli in data 16.12.1996, in seguito alla Domanda registrata in data 31.05.1986 al Protocollo Generale n. 6288, per Variante sostanziale alla L.E. n. 37/71, consistente in modifica della sagoma del fabbricato oltre a modifiche interne e esterne con aumento delle unità immobiliari, poste in via Romita, 294, loc. San Quirico; Concessione Edilizia n. 97/32 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 12.04.1997, per l'esecuzione di lavori di frazionamento di unità immobiliare a seguito della Domanda presentata in data 04.02.1997, prot. 1962; trattasi del frazionamento della grande abitazione al piano primo [u.i. non oggetto di pignoramento] in due abitazioni, l'abitazione sul prospetto posteriore accorperà inoltre un vano della sovrastante abitazione al piano secondo [u.i. non oggetto di pignoramento] ed un vano cantina sottostante, precedentemente appartenente al garage del piano terra; Concessione Edilizia 98/134 rilasciata da Comune di Montespertoli in data 17.08.1998, per l'esecuzione di lavori in variante alla C.E. 97/32 a seguito della Domanda presentata in data 28.04.1998, prot. 9628; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 255/2004 rilasciata dal Comune di Montespertoli in data 04.01.2005 per opere eseguite in difformità alla C.E. 32/97 a successiva variante in C.O. 134/98 per lavori eseguiti*

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

sull'immobile posto in via Romita 296; Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 349/2010 rilasciata dal Comune di Montespertoli in data 25.01.2011 per frazionamento e fusione immobiliare nella relazione tecnica si legge che l'accertamento di conformità veniva richiesto per opere in assenza di titolo abitativo [eseguite nel 2006] all'interno e all'esterno di u.i. destinata a civile abitazione, cantina e C.T;

Per l'immobile oggetto di vendita, inoltre, il CTU ha rilevato in particolare come di seguito: "per quanto riguarda la u.i. a destinazione autorimessa sono state riscontrate due difformità per quanto rilevato e quanto autorizzato: trasformazione di un piccolo ripostiglio in servizio igienico e mancata realizzazione di due delle murature di divisione tra la suddetta u.i. e quella adiacente. Si conclude che il bene non è conforme urbanisticamente. Nella planimetria catastale è rappresentato un ripostiglio anziché il servizio igienico e trattandosi di diversa destinazione d'uso, la planimetria catastale del bene non è conforme. Per sanare le difformità riscontrate si ritiene che debbano essere ricostituite le murature di divisione tra la u.i. di cui si tratta e quella adiacente e che, per la realizzazione del piccolo servizio igienico al posto del ripostiglio, debba essere inoltrata al Comune di Montespertoli richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria e debba essere ripresentata la planimetria catastale del bene, i costi di tali adempimenti, compresi quelli tecnici, possono essere stimati in € 3.500,00".

Si precisa che si tratta chiaramente di una stima dei costi riferita alla data della perizia.

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

Nella perizia di stima dall'Ing. Sergio Semeraro si dà atto che nonostante le unità immobiliari oggetto di vendita facciano parte di un fabbricato condominiale, al momento del sopralluogo, non risultava la gestione di alcun amministratore e quindi non è stato possibile sapere di eventuali debiti di natura condominiale, destinati a restare a carico dell'aggiudicatario. Ad ogni modo, qualora vi fossero degli oneri condominiali non versati, verranno posti a carico dell'aggiudicatario nella misura prevista per legge e quindi con obbligo di pagamento relativo ai soli contributi per l'anno condominiale in corso e per quello precedente rispetto alla data di emissione del decreto di trasferimento. Non risultano agli atti vincoli di vario genere che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

**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** personalmente o a mezzo di Avvocato -- esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA", seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (art. 12 D.M. n. 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 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).

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

**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 simile) 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
- 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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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 tre 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'offerente è **apolide** residente da più di tre anni in Italia, oppure straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, copia del permesso di soggiorno per specifici motivi in corso di validità, o della carta di soggiorno in corso di validità;

- 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 dall'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 la 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.

- 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](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, 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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura. Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato 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 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.

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 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:

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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**

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 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

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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 del 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.

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 e poi al residuo prezzo.

**PAGAMENTI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE, REGIME FISCALE IMPOSITIVO  
ED EVENTUALI AGEVOLAZIONI FISCALI**

L'aggiudicatario, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese derivanti dal trasferimento del bene, ossia l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale, pari all'importo che verrà indicato dal professionista delegato in esito ad apposito conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge e rimborso delle spese sostenute inerenti agli adempimenti di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

L'offerente, in sede di offerta per la vendita telematica, oppure entro il saldo prezzo, qualora ne sussistano i presupposti di legge, potrà dichiarare l'eventuale volontà di applicazione delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto delle pertinenze di abitazioni con i benefici "prima casa" e della tassazione calcolata sulla base del così detto criterio "prezzo valore".

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.

**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](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.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](http://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](http://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.

**Ilaria Cipriano**  
**AVVOCATO**

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

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](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.isveg.it](http://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 18.09.2026

Il Professionista Delegato Avv. Ilaria Cipriano