STUDIO LEGALE ASSOCIATO CIOFINI - CAMPODONI
Avv. Filippo Campodoni
Via La Marmora, 14 – 50121 Firenze
Tel. 055577747 – Fax 055580582
email: fil.campodoni@studiociofinicampodoni.it
pec: filippo.campodoni@firenze.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

****

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Procedure esecutive riunite nn. RGE 79/2020+150/2024 – Lotto Unico

(asta telematica – I° vendita)

Procedura soggetta al d.lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)

****

Il sottoscritto **Avv. Filippo Campodoni,** professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del **25.02.2026** nelle procedure esecutive riunite nn. **RGE 79/2020+150/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net e Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. risultano gestori della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **28 (ventotto) gennaio 2027 (duemilaventisette)** alle ore **16:00** 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

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un'unità immobiliare avente destinazione civile abitazione, ubicata nel Comune di Empoli (FI), Via Antonio Meucci n. 14, formata da appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo e cantina esclusiva al piano seminterrato, così composto: locale soggiorno con accesso alla terrazza principale, camera con accesso alla terrazza principale, seconda camera sul retro, cucina con accesso alla terrazza tergale, bagno, locale ingresso-disimpegno, disimpegno zona notte e ripostiglio, oltre cantina.

*****

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta da **Ing. Massimo Barbieri** (CTU) in data **22.10.2025**, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

E' compresa nella proprietà dei sopra citati beni la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia, cui si rinvia.

*

PROVENIENZA E TITOLARITÀ

Come disposto dal G.E. con provvedimento del 08.10.2026, viene dato atto nel presente avviso di vendita che sussiste una leggera discrepanza tra titolarità formale e titolarità sostanziale del bene pignorato, della genesi di tale discrepanza e della circostanza che nel decreto di trasferimento all'offerente non potrà che darsi rilievo, e fare richiamo, a tutto quanto indicato.

Il cespite pignorato è di piena proprietà per la quota di 1/1 della debitrice esecutata ed alla stessa così pervenuto:

- per la quota di proprietà di 1/2, unitamente ad altro soggetto per la medesima quota e così per l'intero, in forza di atto di compravendita del 23.05.1977, rep. 92342 – fasc. 7086, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 18.06.1977, Reg. Part. 8054 – Reg. Gen. 11906.
- per la quota di 1/2 per successione legittima del coniuge, denuncia di successione n. 594 vo. 9990 del 18.05.2015, trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 12.08.2015, Reg. Part. 22597 – Reg. Gen. 30712, stante la rinuncia all'eredità da parte dell'altro chiamato, figlio del *de cuius,* del 19.05.2015, con dichiarazione resa dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Firenze ed iscritta al n. 2306/2015 del Registro delle successioni.

L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 22.04.2024, Reg. Part. 11637 – Reg. Gen. 15663, a favore della debitrice esecutata e contro il *de cuius*, per la quota di proprietà di 1/4 dell'immobile, in forza di sentenza del Tribunale di Firenze n. 393/2024, che ha accolto la domanda attorea ed ha così disposto: *"dichiarare l'accettazione tacita da parte della Sig.ra (omissis) dell'eredità devoluta ex lege in seguito al decesso del coniuge,*

Sig. (omissis) (nato a omissis…e deceduto in Empoli in data 17.05.2014), per la quota di ¼ con conseguente autorizzazione alla trascrizione al competente Conservatore dei RR.II. della presente sentenza".

L'immobile era caduto in successione per la quota di proprietà di 1/2 e l'eredità si era devoluta ex lege alla debitrice esecutata (coniuge) ed al figlio, in parti uguali (quindi sarebbe stata attribuita la quota di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà dell'immobile oggi pignorato).

La rinuncia all'eredità del *de cuius* è stata impugnata dalla creditrice procedente ex art. 524 c.c., con domanda successivamente estesa anche alla coerede odierna debitrice esecutata, la quale sarebbe subentrata nella posizione successoria del figlio rinunciante quanto all'eredità del coniuge deceduto (domande entrambe trascritte rispettivamente il 06.07.2015, Reg. Part. 17163 – Reg. Gen. 23422 24.03.2016, Reg. Part. 7179 – Reg. Gen. 10655, come sopra riportato) ed il giudizio si è chiuso con la Sentenza n. 2245/2016 del Tribunale di Firenze, che ha accolto la domanda attorea, dichiarando *"inefficace e inopponibile a (omissis) la rinunzia all'eredità del de cuius (omissis) formalizzata da (omissis) con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Firenze in data 19.5.2015 e iscritta al Registro delle Successioni al n. 2306/2015 e, per l'effetto, autorizza (omissis) ad accettare ai sensi e per gli effetti dell'art. 524 cod. civ. l'eredità suddetta in luogo del rinunziante allo scopo di poter soddisfare in via esecutiva, fino alla concorrenza del proprio credito precettato sulla quota spettante a (omissis) del bene immobile posto in Empoli Via Antonio Meucci n. 14 e meglio individuato al CU del ridetto Comune al foglio di mappa 15 particella 206 subalterno 9 CAT. A/2 cl. 4 vani 6".*

La creditrice procedente ha provveduto, quindi, alla trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità, trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 21.11.2016, Reg. Part. 29443 – Reg. Gen. 43364, a suo favore e contro il *de cuius*, per la quota di proprietà di 1/4 dell'immobile oggetto delle presenti esecuzioni.

All'esito di quanto sopra descritto, pertanto, l'eredità del *de cuius* (comprendente la quota di 1/2 dell'immobile pignorato) risulta essere stata così accettata:

- quota di 1/4 a favore del creditore dell'erede rinunciante, ex art. 524 c.c.;
- quota di 1/4 a favore della debitrice esecutata, con accettazione tacita dell'eredità, erede non rinunciante a cui si è accresciuta la quota ereditaria in virtù della rinuncia del coerede.

La dichiarazione di successione del *de cuius* è stata trascritta a favore della debitrice esecutata per la quota di 1/2.

Allo stato, non risulta trascritta a favore della debitrice esecutata, l'accettazione dell'eredità per la quota residua di 1/4.

Nel decreto di trasferimento, quindi, verrà riportata l'intera vicenda e, nella parte dispositiva, verrà precisato che l'immobile è trasferito all'acquirente: in punto di diritto sostanziale, dalla debitrice esecutata per l'intera proprietà; sotto il profilo formale, ed al solo fine di assicurare la continuità delle trascrizioni, dalla debitrice esecutata per 3/4 e dalla creditrice procedente per 1/4, per poi trascrivere appunto sia contro la debitrice esecutata sia contro la creditrice procedente per le sopra menzionate quote.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono da ritenersi giuridicamente liberi, in quanto il Custode ha comunicato che sono occupati da familiari del debitore esecutato.

*

DATI CATASTALI

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di di Empoli (FI), Catasto Fabbricati, al foglio 15, particella 206, sub. 9, categoria A/2, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte mq 85, rendita catastale Euro 790,18, piano 2, Via Antonio Meucci n. 14.

Il CTU, in punto di conformità catastale ha affermato:

"conformità catastale (rif. D.L. 78/2010):

• la planimetrie catastale (allegato 4) sostanzialmente si avvicina di più allo stato di rilievo

• è necessario depositare la planimetria a variazione per migliore rappresentazione grafica

• criticità: bassa".

*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

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

Il consulente tecnico ha affermato che*:*

"7.1 - Pratiche edilizie depositate

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Empoli (FI) con richiesta di accesso agli atti (allegato 13) risultano le seguenti pratiche edilizie:

• Licenza Edilizia n. 278 del 18/07/1963 e dalla lettura della pratica edilizia ha riferimento all'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione previa

demolizione del preesistente fabbricato, in Via Antonio Meucci

• Variante al progetto n. 278/1963 prot. n. 22306/1970 e dalla lettura della pratica edilizia ha riferimento all'esecuzione di variante per apposizione di ringhiere in ferro alle finestre, ed altro

• Abitabilità e Agibilità n. 731 del 05/07/1971 del fabbricato costruito con L.E. n. 278/1963 e successiva variante rilasciata in data 22/02/1971

• D.I.A. n. 553/2002 ha riferimento per le opere di ripristino del tappeto di usura del passaggio condominiale

• S.C.I.A. n. 2972/2014 ha riferimento all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione locale caldia condominiale

• C.I.L. n. 3345/2014 ha riferimento all'esecuzione dei lavori nel locale caldia condominiale.

Il CTU ha evidenziato, altresì, che:

"7.1.1 - giudizio di conformità

A seguito di quanto rilevato lo scrivente C.T.U. ritiene che:

- conformità urbanistico-edilizia (rif. L. 47/1985 e s.m.i.) si riscontrano delle difformità e precisamente:

• per quanto è stato possibile verificare, l'appartamento presenta delle lievi difformità grafiche e la chiusura della terrazza tergale con infissi in alluminio e vetri rendendola veranda

• è necessario depositare pratica edilizia per le modifiche riscontrate

• criticità: medio/alta e probabilmente se non è stato depositato un Condono Edilizio (non trovato in Comune con i dati in mio possesso), la veranda non potrà essere sanata se non c'è volumetria disponibile e dovrà essere smontata .

- conformità catastale (rif. D.L. 78/2010):

• la planimetrie catastale (allegato 4) sostanzialmente si avvicina di più allo stato di rilievo

• è necessario depositare la planimetria a variazione per migliore rappresentazione grafica

• criticità: bassa

- conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.), non ho rilevato nessuna documentazione e gli impianti anche se funzionanti alcuni risultano obsoleti e precisamente:

• le problematiche sono sanabili mediante esecuzione di adeguamenti e/o sostituzione

• criticità: medio/alta".

Inoltre, come specificamente riportato nell'ordinanza di delega: *"l'esperto stimatore ha evidenziato in udienza ed in perizia che "la presenza della chiusura della veranda non è sanabile "ma che "per rimuovere l'abuso non sanabile è sufficiente la rimozione degli infissi*

senza necessità di lavori in muratura".

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46, d.p.r. 380/2001 e/o 40, comma 2, l. 47/1985, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario:

Oneri reali, servitù, uso:

Non emergono vincoli diversi da quelli indicati nella CTU.

In ogni caso, è necessario segnalare che, nell'atto di compravendita sopra citato del 23.05.1977, rep. 92342 – fasc. 7086, è specificato che *"non costituiscono parti condominiali, in quanto la parte venditrice si riserva la proprietà esclusiva: l'intero piano interrato del fabbricato, con esclusione dei locali oggetto della presente vendita e di quelli in precedenza già venduti, le rampe di accesso al predetto piano interrato situate sui lati est e ovest del fabbricato, con la precisazione che dette rampe sono gravate da servitù di passaggio per accedere sia ai garages di proprietà individuale dei singoli condomini, sia al locale condominiale ove è installata l'autoclave"*.

Trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il Decreto di Trasferimento:

- trascrizione della domanda giudiziale di impugnazione di rinunzia all'eredità da parte dei creditori trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 06.07.2015, Reg. Part. 17163 – Reg. Gen. 23422.
- trascrizione della domanda giudiziale di impugnazione di rinunzia all'eredità da parte dei creditori trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di pubblicità Immobiliare il 24.03.2016, Reg. Part. 7179 – Reg. Gen. 10655.

Situazione condominiale:

Il consulente tecnico ha riferito che: "*Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore la situazione debitoria dell'unità immobiliare e risulta un debito così formato (...): Gestione anno 2021 € 3.122,69 Gestione anno 2022 € 2.216,93 Gestione anno 2023 € 1.338,98 Gestione anno 2024 € 2.780,44 Gestione anno 2025 € 2.222,67 sommano € 11.681,71".*

In ogni caso, le spese condominiali sono regolate dall'art. 63, IV comma, disp. Att. c.c..

*

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO al **prezzo base d'asta** fissato in **Euro 207.000,00 (duecentosettemila/00=).**

L' **offerta minima** di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè ad **Euro 155.250,00 (centocinquantacinquemiladuecentocinquanta/00=)**.

Aumento minimo (in caso di gara): **Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00=)**.

Il prezzo base d'asta è stato così indicato nell'ordinanza di delega con la seguente specifica fornita dal G.E. con il medesimo provvedimento: *"con la precisazione che l'esperto stimatore ha evidenziato in udienza ed in perizia che " la presenza della chiusura della veranda non è sanabile "ma che "per rimuovere l'abuso non sanabile è sufficiente la rimozione degli infissi senza necessità di lavori in muratura"*.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale, come dichiarato dal CTU nella perizia di stima.

*

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 l'asta** 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, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.**

A pena di invalidità, dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 c.p.c..

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori"

diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta **è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 d.m. 26.2.2015, n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e, se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile).

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 (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TNR);

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) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

p) 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:

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) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;

4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE DI FIRENZE RGE N. 79/2020+150/2024" - IBAN: IT08K0103002800000008851302**, e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni. Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;

5) **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 in corso di validità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6**) 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;

7) 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;

8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità in corso di validità 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;

9) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; **in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

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 terzo 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, 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta

l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015).

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al giudice della esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587, comma 2, c.p.c..

*

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte 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 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) 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;

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.

*

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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. 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, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo 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.

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, 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 GE a norma del d.m. n. 227/2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

*

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

3) l'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.
- sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

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

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

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Firenze, Via La Marmora n. 14, tel: 055-577747 / 055-580582, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 18:30, email: fil.campodoni@studiociofinicampodoni.it

*** ***

Firenze, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Filippo Campodoni

