

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

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

Procedura esecutiva n. 2515/2025 R.G.E. – lotti: 2-3-5-6-7-8

(asta telematica)

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

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 7 ottobre 2025 nella procedura esecutiva **n. 2515/2025 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 allo stato Astalegale.net spa risulta gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il **giorno 15 luglio 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, a partire dal lotto 2 e in prosecuzione per i lotti successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via della Torricella n. 151, su due piani serviti da scala interna, avente superficie catastale totale pari a 47 mq, composto come segue: al piano terreno, soggiorno pranzo, cucinotto; al piano primo, camera, wc.

LOTTO 3

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione e di una autorimessa di pertinenza siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via dei Mille n. 1. L'appartamento è posto al primo piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 81 mq, composto da ingresso, pranzo, balcone pranzo, cucinotto, ripostiglio, bagno, camera, soggiorno, balcone soggiorno. L'autorimessa è posta al piano terreno di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 16,00 mq.

LOTTO 5

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Tevere n. 88, al primo piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 74 mq, composto da corridoio, cucina pranzo, terrazza cucina pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, camera.

LOTTO 6

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Tevere n. 88, al primo piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 93 mq,

composto da corridoio, soggiorno, cucina pranzo, balcone cucina pranzo, bagno, ripostiglio, camera A, balcone camera A, camera B.

LOTTO 7

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Po n. 69, al quarto piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 97 mq, composto da ingresso, corridoio, pranzo, balcone pranzo, cucina, camera A, camera B, bagno, ripostiglio.

LOTTO 8

Piena proprietà di un ufficio sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), Via E. Fermi n. 45, al quarto piano di più ampio fabbricato, avente superficie catastale totale pari a 28 mq, composto da ufficio, bagno, terrazza.

*o*o*o*

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, 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. Alessandro Crudeli (CTU) in data 12 ottobre 2024, successivamente integrata in data 14 gennaio 2026, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

STATO DI POSSESSO

LOTTO 2

L'immobile è **occupato** da terzi **con titolo opponibile alla procedura** (contratto di locazione del 28.02.2023, registrato il 03.03.2023, opponibile fino alla prima scadenza del 28.02.2027 in quanto disdettato dal custode in data 26.09.2025).

LOTTO 3

Gli immobili sono **occupati** da terzi **con titolo opponibile alla procedura** (contratto di locazione del 01.07.2019, registrato il 18.07.2019, opponibile fino alla prossima scadenza del 30.06.2027 in quanto disdettato dal custode in data 10.04.2024).

LOTTO 5

L'immobile è **libero**.

LOTTO 6

L'immobile è **libero**.

LOTTO 7

L'immobile è **occupato** da terzi **con titolo opponibile alla procedura** (contratto di locazione del 15.12.2021, registrato il 05.01.2022, opponibile fino alla prossima scadenza del 14.12.2026 in quanto disdettato dal custode in data 17.04.2024).

LOTTO 8

L'immobile è occupato dall'esecutato e quindi da considerarsi **giuridicamente libero**.

DATI CATASTALI

LOTTO 2

Il bene sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI)**, al **foglio di mappa 33, particella 10, subalterno 2**, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita euro 111,04, superficie catastale 47 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, Via Torricella n. 55, Piano 1.

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

“La planimetria catastale del bene B recante data 30/12/39 non risponde allo stato di fatto, in quanto al piano terreno non compare il cucinotto e al piano primo il wc risulta più ampio di quello esistente. Inoltre l'altezza dei vani è indicata essere pari a 3.00 ml sia al piano terreno che al piano primo mentre nello stato di fatto tali altezze sono inferiori”.

LOTTO 3

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

- appartamento, al **foglio di mappa 33, particella 363, subalterno 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 81 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, Via dei Mille n. 1, Piano 1;
- autorimessa, al **foglio di mappa 33, particella 372, subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita euro 58,41, superficie catastale 16 mq, Via dei Mille n. 1, Piano T.

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

*“La planimetria catastale del bene C risponde allo stato di fatto.
La planimetria catastale del bene D risponde allo stato di fatto.”*

LOTTO 5

Il bene sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI)**, al **foglio di mappa 20, particella 638, subalterno 9**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 74 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, Via Tevere n. 88, Piano 1.

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

“La planimetria catastale del bene G risponde allo stato di fatto, salvo non rappresentare la terrazza di cucina pranzo nella sua interezza”.

LOTTO 6

Il bene sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI)**, al **foglio di mappa 20, particella 638, subalterno 10**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 468,68, superficie catastale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, Via Tevere n. 88, Piano 1.

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

“La planimetria catastale del bene H risponde allo stato di fatto”.

LOTTO 7

Il bene sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI)**, al **foglio di mappa 20, particella 678, subalterno 31**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, superficie catastale 97 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, Via Elsa n. 69,

Piano 4.

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

“La planimetria catastale del bene I risponde allo stato di fatto”.

LOTTO 8

Il bene sopra descritto è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI)**, al **foglio di mappa 21, particella 420, subalterno 11**, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita euro 499,67, superficie catastale 28 mq, totale escluse aree scoperte 28 mq, Via E. Fermi n. 45, Piano 4.

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

“La planimetria catastale del bene J risponde allo stato di fatto, salvo riportare una finestra al posto della porta di accesso al lato ovest della terrazza”.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

“In data 31/10/23 mi recavo presso l'UT del comune di Campi Bisenzio ai fini di una ricerca preliminare di pratiche edilizie. In data 03/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'UT del comune di Campi Bisenzio chiedendo copia semplice di tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni pignorati. In data 05/12/23 mi recavo presso l'UT medesimo ove mi venivano messi a disposizione i titoli e le pratiche edilizie di cui al prosieguo, di cui estraevo copia.

9.2. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene B

9.2.1. Titoli e pratiche edilizie bene B

9.2.1.1. DIA 505/D/2019 del 18/03/10

Trattasi di denuncia di inizio attività edilizia relativa ad opere di adeguamento dell'impianto di smaltimento liquami del bene B.

9.2.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene B

Non risultano

9.2.3. Difformità urbanistico edilizie bene B

L'unico elaborato tecnico con cui raffrontare lo stato attuale del bene B è la planimetria catastale che, peraltro, risale al 30/12/39. Per quanto attiene agli elementi di non rispondenza fra stato attuale e detta planimetria (ivi compreso il fatto che il piano terreno ha altezza inferiore a ml 2,70) si ritiene che lo stato attuale risalga a prima del 01/09/67.

9.2.4. Difformità catastali bene B

Cfr. punto 1.4.2.

9.3. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene C

9.3.1. Titoli e pratiche edilizie bene C

9.3.1.1. LE 5604 del 30/09/69

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale sono stati realizzati i n. 6 box auto uno dei quali corrisponde al bene D nonché la centrale termica del bene C, nella documentazione della quale compare peraltro anche il progetto del bene C definendolo “erigendo fabbricato”

9.3.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene C

Non risultano.

9.3.3. Difformità urbanistico edilizie bene C

Non risultano.

9.3.4. Difformità catastali bene C

Non risultano.

9.4. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene D

9.4.1. Titoli e pratiche edilizie bene D

9.4.1.1. LE 5604 del 30/09/69

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale sono stati realizzati i n. 6 box auto uno dei quali corrisponde al bene D, nonché la centrale termica del bene C.

9.4.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene D

Non risultano.

9.4.3. Difformità urbanistico edilizie bene D

Non risultano

9.4.4. Difformità catastali bene D

Non risultano

9.7. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene G

9.7.1. Titoli e pratiche edilizie bene G

9.7.1.1. CON85 13748 del 30/04/86

Trattasi di concessione in sanatoria volta a sanare opere eseguite in difformità nel bene G e nel bene H rispetto alla licenza edilizia 2953 del 08/05/62

9.7.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene G

Non risultano.

9.7.3. Difformità urbanistico edilizie bene G

Non risultano.

9.7.4. Difformità catastali bene G

Cfr. punto 1.4.7

9.8. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene H

9.8.1 Titoli e pratiche edilizie bene H

9.8.1.1. CON85 13748 del 30/04/86

Trattasi di concessione in sanatoria volta a sanare opere eseguite in difformità nel bene G e nel bene H rispetto alla licenza edilizia 2953 del 08/05/62

9.8.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene H

Non risultano.

9.8.3. Difformità urbanistico edilizie bene H

Non risultano.

9.8.4. Difformità catastali bene H

Non risultano.

9.9. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene I

9.9.1. Titoli e pratiche edilizie bene I

9.9.1.1. CON85 31137 del 30/09/86

Trattasi di condono non rilasciato volto a sanare difformità rispetto alla licenza edilizia 4647 del 22/09/67

9.9.1.2. LE 4647 del 22/09/67

Trattasi della licenza edilizia in forza della quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene I

9.9.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene I

Vedi allegati -.

9.9.3. Difformità urbanistico edilizie bene I

Nel bene I si rilevano:

- notevoli difformità distributive e di organizzazione degli spazi rispetto al progetto del piano tipo di cui alla licenza edilizia 4647 del 22/09/67.

Peraltro, sentiti i competenti Uffici del comune di Campi Bisenzio e vista la pagina web relativa ai condoni dello stesso comune appare possibile presentare istanza di definizione del succitato condono non rilasciato al fine di ottenere la relativa concessione in sanatoria.

Va detto che, vista la documentazione integrativa da presentare richiesta dal comune medesimo, ovvero:

- relazione descrittiva delle opere abusive;*
- estratto di rilievo aerofotogrammetrico con l'edificio oggetto di intervento;*
- documentazione fotografica;*
- grafici stato attuale e sovrapposto (quotati)*
- prove avvenuto accatastamento UTE*
- planimetrie catastali aggiornate;*
- calcolo del volume (VxP) e della superficie delle opere oggetto di condono;*

e il fatto che essa sia stata richiesta oramai in data 14/05/96, la redazione della istanza di definizione del condono appare laboriosa e il suo esito non certo. Di tali circostanze dovrà essere reso edotto l'eventuale acquirente.

9.9.4. Difformità catastali bene I

Non risultano.

9.10. Regolarità urbanistico edilizia catastale bene J

9.10.1. Titoli e pratiche edilizie bene J

9.10.1.1. CIL 44545 del 01/08/14

Trattasi di comunicazione di inizio lavori relativa a realizzazione di pergolato in legno su terrazza posta all'ultimo piano e facente parte del bene J.

9.10.1.2. CON85 10227 del 29/03/86

Trattasi di concessione edilizia in sanatoria volta a sanare la trasformazione in un monolocale ad uso abitazione i vani adibiti a deposito dell'acqua e, successivamente, la trasformazione in ufficio con annesso servizio igienico del suddetto monolocale.

9.10.2. Certificati di abitabilità/agibilità bene J

Non risultano.

9.10.3. Difformità urbanistico edilizie bene J

Nel bene J si rilevano:

- pergolato in legno realizzato in difformità rispetto a quanto previsto dalla CILA 44545 del 01/08/14;

- presenza di porta di accesso al lato ovest della terrazza anziché della finestra prevista dal condono 10227 del 29/03/86, ove la citata CILA non fa menzione della realizzazione della porta al lato ovest della terrazza e in essa tutte le aperture del bene J sono indicate con la medesima grafia.

9.10.4. Difformità catastali bene J

Cfr. punto 1.4.10.”

~*~*~*~

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

~*~*~*~

*Per quanto concerne i **vincoli** gravanti sui beni pignorati, 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 agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta in particolare quanto segue:*

“8.3. Spese condominiali bene C

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene C chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;

- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali riferite alla gestione ordinaria in corso 23/24 sono pari a € 395,53 quale quota proprietario e € 452.88 per l'inquilino;
- alla data odierna sia la quota dei proprietari che quella dell'inquilino sono state versate;
- non sono previste spese straordinarie già deliberate;
- non esistono spese arretrate sostenute ancora da pagare;
- non esistono procedimenti giudiziari né per recupero crediti né per liti in corso.

Riepilogando, l'Amministratore del bene C mi comunicava la seguente situazione debitoria

| | |
|---------------|-----------|
| totale debito | euro 0,00 |
|---------------|-----------|

8.4. Spese condominiali bene D

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene D chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali riferite alla gestione ordinaria in corso 23/24 sono pari a € 395,53 quale quota proprietario e € 452.88 per l'inquilino;
- alla data odierna sia la quota dei proprietari che quella dell'inquilino sono state versate;
- non sono previste spese straordinarie già deliberate;
- non esistono spese arretrate sostenute ancora da pagare;
- non esistono procedimenti giudiziari né per recupero crediti né per liti in corso.

Riepilogando, l'Amministratore del bene D mi comunicava la seguente situazione debitoria

| | |
|---------------|-----------|
| totale debito | euro 0,00 |
|---------------|-----------|

8.7. Spese condominiali bene G

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene G chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC la seguente situazione debitoria:

| | | | |
|----|---|----------|-----------------|
| 1) | Spese annue bilancio ordinario 2023/2024 | € | 483,89 |
| 2) | Spese bilancio straordinario Tetto deliberate | € | 1.897,49 |
| 3) | Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate | € | 228,07 |
| | Totale spese proprietà | € | 1.971,06 |

oltre a:

| | | | |
|----|---|----------|-----------------|
| 1) | Spese annue bilancio ordinario 2023/2024 – inquilino | € | 1.012,94 |
| 3) | Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate - inquilino | € | 1.924,43 |
| | Totale spese inquilino | € | 2.937,37 |

infine:

4) Procedimento giudiziario in atto su condomino moroso Sig., c/o Studio Legale

- Quota ripartizione euro 988,24

Riepilogando, l'Amministratore del bene G mi comunicava la seguente situazione debitoria

| | | |
|----------------------------------|-------------|-----------------|
| - spese proprietà | euro | 1.971,06 |
| - spese inquilino | euro | 2.937,37 |
| - spese procedimento giudiziario | euro | 988,24 |
| totale debito | euro | 5.896,67 |

8.8. Spese condominiali bene H

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene H chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In data 29/11/23 lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC seguente situazione debitoria

| | | |
|----|--|------------|
| 1) | <i>Spese annue bilancio ordinario 2023/2024</i> | € 606,01 |
| 2) | <i>Spese bilancio straordinario Tetto deliberate</i> | € 638,39 |
| 3) | <i>Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate</i> | € 900,32 |
| | <i>Totale spese proprietà</i> | € 2.144,81 |

oltre a:

| | | |
|----|--|---------------|
| 1) | <i>Spese annue bilancio ordinario 2023/2024 – inquilino</i> | € 959,24 |
| 2) | <i>Saldi spese cond.li ordinarie precedenti non pagate - inquilino</i> | € 1.496,13 |
| 3) | <i>Versamento in data 04/03/24</i> | euro 1.000,00 |
| 4) | <i>Versamento in data 25/03/24</i> | euro 500,00 |
| | <i>Totale spese inquilino</i> | € 955,37 |

infine:

| | | |
|----|--|------------|
| 4) | <i>Procedimento giudiziario in atto su condomino moroso Sig., c/o Studio Legale</i> | |
| | <i>quota ripartizione</i> | € 1.237,83 |

Riepilogando, l'Amministratore del bene H mi comunicava la seguente situazione debitoria:

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| - spese proprietà | euro 2.144,81 |
| - spese inquilino | euro 955,37 |
| - spese procedimento giudiziario | euro 1.237,83 |
| <i>totale debito</i> | <i>euro 4.338,01</i> |

8.9. Spese condominiali bene I

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene I chiedendo informazioni in merito a:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;*
- *importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;*
- *importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;*
- *eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.*

In data 06/03/24 mi rivolgevo a mezzo PEC nuovamente all'Amministratore sollecitando risposta alla PEC di cui sopra.

In data 02/04/24 l'Amministratore mi rispondeva a mezzo PEC facendomi presente quanto segue:

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione* euro 245,99;
- *importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto* euro 260,24

- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC euro 506,23

- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi: nessuna pendenza.

Riepilogando, l'Amministratore del bene I mi comunicava la seguente situazione debitoria:

totale debito euro 506,23

8.10. Spese condominiali bene J

In data 24/11/23 mi rivolgevo a mezzo PEC all'Amministratore di cui fa parte il bene J chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;

- importo annuo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;

- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della PEC;

- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari ad esso relativi.

In pari data lo stesso Amministratore mi comunicava a mezzo PEC quanto segue:

- l'importo delle spese di gestione ordinaria per la gestione 2023/24 è stato quantizzato a preventivo in euro 657,57;

- non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea, si fa comunque presente che il condominio è situato in un area colpita dall'evento alluvionale del 2/3 novembre e che quindi potranno essere necessari lavori di ripristino dei servizi condominiali;

- risultano spese non pagate ad oggi pari a 528.90 euro di cui € 7.88 quota proprietà e 521.02 € quota conduzione;

- non ci sono provvedimenti giudiziari in corso.

Riepilogando, l'Amministratore del bene J mi comunicava la seguente situazione debitoria:

totale debito euro 521,02”.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 2

Prezzo base d'asta: Euro 63.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 47.250,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 1.900,00

LOTTO 3

Prezzo base d'asta: Euro 148.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 111.000,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 4.500,00

LOTTO 5

Prezzo base d'asta: Euro 142.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 106.500,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 4.300,00

LOTTO 6

Prezzo base d'asta: Euro 182.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 136.500,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 5.500,00

LOTTO 7

Prezzo base d'asta: Euro 117.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 87.750,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 3.600,00

LOTTO 8

Prezzo base d'asta: Euro 41.000,00

Offerta minima di acquisto (pari al prezzo base ridotto di 1/4): Euro 30.750,00

Aumento minimo (in caso di gara): Euro 1.300,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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, D.M. 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, 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 procuratore legale).

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e 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 FIRENZE - ESEC. IMMOB. RGE 2515/2025**", IBAN IT78U0867302802000000927492 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 cinque 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 minorenni**, dovrà essere allegata **copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i 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, 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 un quarto 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 D.M. 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 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 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 **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 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 depositate, 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, l'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. (modificato per errore riportato nell'ordinanza).

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

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 delegato 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.

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, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite telefonicamente dal Professionista delegato dal lunedì al giovedì dalle ore 15:00 alle ore 18:00 al recapito telefonico 055245951 oppure via email all'indirizzo stefano.ber ti@studioberti.fi.it.

Firenze, 16 aprile 2026

Il Professionista delegato

Dott. Stefano Berti