

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
Professionista delegato: Dr. LAPO LAPI
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.P.C.
Procedura Esecutiva RGE 140/2025

ASTA TELEMATICA

Il sottoscritto **Dott. LAPO LAPI**, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c., con Ordinanza del 29 maggio 2026, nella divisione **RG n. 140/2025** 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 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA

che il giorno **22/09/2026** alle **ore 10,00** 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** del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

L'unità fa parte di un più ampio fabbricato condominiale posta in Firenze, via Finlandia n.c. 62, con accesso dalla rampa carrabile condominiale dalla pubblica via, ed è composta al piano seminterrato da un ampio vano urbanisticamente destinato ad autofficina. Al piani sono inoltre attualmente presenti due locali deposito, un ingresso/sala di attesa, un locale ad uso accettazione, un bagno e un ulteriore vano deposito; al piano rialzato un vano adibito a sala mensa ed un vano adibito a spogliatoio con annessi due servizi igienici.

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.

I beni sono meglio descritti in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella **consulenza redatta dal CTU Geom. Francesco Zingoni** in data **24/04/2026**, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Firenze come segue:

LOTTO UNICO

- Tipologia di immobile: unità immobiliare a destinazione autorimessa
- Indirizzo: Via Finlandia n.c 62, piano seminterrato
- Individuazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Fg. 140 part. 1441 sub. 70, cat. C/6, classe 4, consistenza 484 mq, sup. catast. 526 mq, rendita Euro 2.374,67

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:

"Situazione Urbanistica

Nel Piano Operativo del comune di Firenze, l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona "Ambito dell'insediamento recente – Zona B (Art. 68).

Titoli edilizi

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato in epoca antecedente al 1°/09/1967, e precisamente in forza di Licenza Edilizia n. 1926/66.

L'attuale stato dei luoghi deriva dai seguenti titoli edilizi:

- *Domanda di Condonò edilizio S/40130 prot. 94576 presentata in data 19/09/1986, con Archiviazione da parte del Comune di Firenze n. 1264/14;*
- *Domanda di Condonò edilizio S/73353, pratica n. 3034, prot. 54887/88 del 13/02/1988, rilasciata dal comune di Firenze con determina n. 99/14671/55 del 22/12/1999;*
- *D.I.A. n. 4959 del 05/12/2000 con variante in corso d'opera del 23/05/2003.*

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

Lo stato attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Firenze.

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

Rispetto alla planimetria catastale, si rilevano difformità di distribuzione interna.

Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Nessuna certificazione reperita."

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, ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 e art. 40, comma 6, l. 47/1985.

Non risultano formalità non suscettibili di cancellazione (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento).

Quanto ai vincoli od oneri, anche di natura condominiale, si rinvia integralmente alla perizia del CTU, già richiamata:

"Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: No*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: No*
- *Atti di asservimento urbanistico: No*
- *Altre limitazioni d'uso: No*
- *Oneri e pendenze condominiali: Si (vedi capitolo dedicato)*

SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è facente parte di un ampio fabbricato condominiale composto da oltre 42 unità immobiliari. L'immobile è amministrato dallo Studio Gabbrielli, con sede in Firenze – Via Andrea del Castagno 42 (condomini@studiogabbrielli.it)

Come risulta dalla documentazione pervenuta dall'amministratore in data 14/04/2026, le pendenze condominiali attualmente risultanti a carico dell'unità in oggetto ammontano a:

- *€ 3.139,20 relative al bilancio ordinario*
- *€ 104.445,09 relative al bilancio straordinario per adeguamento CPI – ancorché relativi ad una delibera condominiale del 1/07/2025, successivamente revocata con assemblea del 15/12/2025.*

La spesa media per oneri condominiali, valutata sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, è indicativamente pari a circa 2.000 euro annui

Si precisa che la spesa straordinaria relativa all'adeguamento dell'autorimessa condominiale ai fini del CPI, gravante pro quota sull'unità immobiliare oggetto di stima, rimarrà a carico dell'aggiudicatario ed è stata già

considerata e detratta nell'ambito della determinazione del valore di trasformazione, onde evitare duplicazioni.

Le spese condominiali scadute, pur potendo gravare in parte sull'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., vengono unicamente segnalate e non sono state considerate nella determinazione del valore di stima, in quanto non costituenti un onere intrinseco del bene."

Non risulta redatto l'APE.

CONDIZIONI ECONOMICHE

	Valuta	Prezzo base	Aumento
Lotto UNICO	€	330.000	7.000

L'offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di 1/4 e cioè euro 247.500,00

La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

REGIME FISCALE

Il debitore esecutato **non ha esercitato l'opzione IVA**, di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72.

Pertanto, la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA.

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 **21/09/2026 ore 12**, giorno precedente l'asta.

Le offerte potranno essere presentate

- personalmente
- a mezzo di Avvocato

In caso di offerta presentata mediante Avvocato, occorre **procura notarile** con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

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

Le offerte sono presentate **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.

L'offerta è irrevocabile (art. 571, III comma c.p.c.) salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dagli artt. 12 e ss. del D.M. 26.2.2015, n. 32:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione Lotto Unico;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

- lettera j));
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) se offerente persona fisica:

- copia di un documento di identità + codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) se offerente persona giuridica:

- copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante
- eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
- copia del documento di identità + codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della **cauzione**

- la cauzione deve essere di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
- la cauzione deve essere versata sul conto corrente intestato:
CONTO CORRENTE N° 932438 - TRIBUNALE DI FIRENZE
IBAN IT IT29 B086 7302 8020 0000 0932 438
- Causale: la sola dizione "**versamento cauzione**", senza altre indicazioni;
- Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;
- Se la cauzione non sarà disponibile sul conto della procedura il giorno di esame delle offerte, l'offerta sarà esclusa. 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

La cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare

- apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge
- eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c.
- documenti di identità + codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, allegare

- carta di identità e codice fiscale dell'offerente
- carta di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta
- carta di identità e codice fiscale dell'eventuale presentatore
- autorizzazione del giudice tutelare

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, allegare

- carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

- che sottoscrive l'offerta;
 - copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore
 - copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) se **l'offerente è cittadino straniero** l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 8) se **l'offerta è formulata da più persone** nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. All'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, anche per immagine, **copia della procura** (nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) **rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.** Il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (NB: il richiamo *al titolare della casella di posta elettronica certificata* previsto nell'art.12 co.4 DM 32/15 non è allo stato operativo).
- 9) per il **pagamento del saldo prezzo**, l'eventuale dichiarazione
- di voler far ricorso, ad un **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato (come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.)
 - di voler subentrare nel mutuo fondiario.
- 10) 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.
- 11) **ricevuta del versamento del bollo virtuale** pari ad **€ 16**, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. 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.
- 12) la dichiarazione
- di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti
 - di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente** e 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).

L'offerta può essere presentata

- personalmente dalla persona fisica
- o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile
- ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un soggetto diverso dall'offerente che, (ai sensi dell'art.26 DM 32/15) compila e sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

- a) Offerente diretto
- b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.
- c) Avvocato per persona da nominare.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi ai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il Delegato

- procederà all'esame delle offerte
- procederà alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura
- 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;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
 - le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima (art. 572 c.p.c.);
 - 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;
 - le offerte 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**);
 - **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**
 - Le offerte per le quali la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta.

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

- PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI

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 (art. 2, lettera f, DM 32/2015).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte relative al Lotto UNICO (salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate per via telematica dal Professionista Delegato agli Offerenti, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

- PARTECIPAZIONE DEGLI SPETTATORI

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE**, è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente

- del debitore
- dei creditori
- e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del *form* (disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita) **entro il termine di presentazione delle offerte** e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione, verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno agli spettatori autorizzati **soltanto di assistere alle operazioni di vendita**, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Il professionista delegato provvederà alla redazione del **verbale delle operazioni di vendita** che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria, con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che in caso di:

A) unica offerta valida

il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico offerente, anche se *off line* o assente nell'aula virtuale.

L'offerta 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.

B) in mancanza di offerenti in aumento

il bene potrà comunque essere aggiudicato al maggior offerente, anche se *off line* o assente nell'aula virtuale;

C) più offerenti e di adesione alla gara (prevista dall'art. 573 CPC)

la gara

- avrà luogo iniziando dal prezzo offerto più alto
- con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato

- con modalità sincrona telematica (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015)
- 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, 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.
- D) **più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara** (prevista dall'art. 573 c.p.c.) e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta
- a) in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo
 - b) 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
 - c) ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo
 - d) ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- E) **siano state presentate istanze di assegnazione**
e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.
- F) La **restituzione delle cauzioni** potrà avvenire esclusivamente sullo stesso conto corrente da cui sono 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 **120 (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.

A. 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.**

B. Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà (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.**

C. Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo (art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385), **esso dovrà versare il saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura, dedotto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione".**

D. 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.

E. L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le **spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali)** in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate

L'aggiudicatario dovrà versare il **50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene**, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante

- ✓ pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata **"Portale delle vendite pubbliche - PVP"** (art. 490 comma 1 e 631 bis c.p.c.)
- ✓ **pubblicità sui siti Internet** (art. 490 comma 2 c.p.c.)
l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima ed allegati ed all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicata sui seguenti siti internet:
a cura di Astalegale.net S.p.A.

- www.tribunale.firenze.giustizia.it, sito ufficiale del Tribunale di Firenze
- www.asteimmobili.it
- www.astalegale.net
- www.portaleaste.com
- www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella **"Vetrina Permanente"** dei beni in vendita

a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella **"Vetrina Permanente"** dei beni in vendita

oltre alla

- pubblicazione gratuita sul sito www.isveg.it

✓ pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare dell'annuncio di vendita (art. 490 comma 3 c.p.c.):

- 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, edito da Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., in versione digitale

Il professionista delegato effettuerà, tramite il portale www.spazioaste.it, 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 AI BENI

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **IS.VE.G.** s.r.l. di Firenze (sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830) tramite il sito www.isveg.it.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato

- il **venerdì mattina** dalle 10,00 alle 13,00, al recapito telefonico 055 5001871
- alla e-mail segreteria@studiolpt.it

Firenze, 25 Giugno 2026

Il Professionista Delegato