

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Procedura esecutiva immobiliare – RGE n. 443/2016 – Lotto unico
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.

Terzo esperimento
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Pierluigi D'Antonio, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 15 novembre 2021, nella procedura esecutiva n. 443/2016 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 13 maggio 2026 alle ore 16.00** si 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 bene in calce descritto alle condizioni e modalità di seguito esposte, il tutto meglio descritto nella perizia estimativa e sua integrazione in atti della procedura, che fa fede a tutti gli effetti per l'individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, per quanto in essa riportata;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da due unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato bifamiliare, ossia un'abitazione ed un garage, poste nel Comune di Fucecchio con accesso lungo Via G.M. Rosati, ed in particolare:

A) piena proprietà in capo all'esecutato di un appartamento dislocato al piano primo, secondo e soffitto di un fabbricato bifamiliare, con accesso indipendente da Via G. M. Rosati n. 14, composto a piano terreno da resede esclusivo con scala di accesso al piano superiore. Il piano primo è composto da 5 locali principali compreso cucina, oltre due ripostigli, due bagni (di cui solamente uno con sanitari montati), disimpegno, terrazza e scale di collegamento al piano secondo, il quale è composto da un locale mansarda, un ripostiglio, due soffitte e due terrazze. E' parte dell'unità immobiliare un piccolo fabbricato accessorio ubicato nel tergo del fabbricato, composto da tre vani destinati a ripostiglio, dislocato su unico livello e con resede di pertinenza, L'accesso a detto fabbricato avviene tramite resede a comune con altra proprietà. L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, dotato di tutti gli impianti, mentre il ripostiglio esterno è in mediocre stato di conservazione.

B) piena proprietà in capo all'esecutato di un box auto dislocato al piano terreno, posto nel comune di Fucecchio con accesso dalla pubblica strada attraverso resede a comune con altra proprietà, che si dirama da Via G. M. Rosati n. 14, composto da unico locale in pessimo stato di conservazione sprovvisto di porte di chiusura, coperto con tetto in lamiera, compreso resede esclusivo esterno.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

La vendita del bene sopraindicato 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 trova 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 perizia redatta dal CTU, Geom. Andrea Ciubini in data 8 ottobre 2018, e nella nota integrativa alla perizia redatta dal Geom. Andrea Ciubini in data 3 dicembre 2024, cui si fa completo riferimento per la più esauriente descrizione.

DATI CATASTALI

Nelle note integrative alla perizia depositate in data 3 dicembre 2024, il Geom. Ciubini rileva come al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) gli immobili oggetto di stima non risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria per carenza di voltura e pertanto l'esecutato risulta catastalmente proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà ed 1/3 di nuda proprietà. L'appartamento è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 60, particella 281, subalterno 513, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 244 mq, rendita € 1.007,09. Confini: Via Rosati, altra proprietà, resede a comune.

Il garage è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 60, particella 281, subalterno 508, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 37,75

Confini: resede a comune, altra proprietà.

Fanno parte del compendio immobiliare anche il seguente bene comune non censibile: Foglio di mappa 60, particella 581, subalterno 502, categoria BCNC.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU e dalle note integrative alla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio sono emerse lievi difformità relativamente all'appartamento in particolare: presenza di un caminetto con relativa canna fumaria in soggiorno; parziale copertura di una terrazza al piano secondo con struttura in legno ombreggiante semplicemente appoggiata. Il CTU ha precisato che il caminetto può essere legittimato da una pratica a sanatoria, mentre la copertura della terrazza dovrà essere rimossa, e che per tali adempimenti ha stimato un importo complessivo di € 3000,00.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Il Lotto unico sarà posto in vendita al prezzo base d'asta ridotto di ulteriore 20% rispetto al prezzo base d'asta relativo al secondo esperimento di vendita, ossia € 231.000,00 (duecentotrentunomila/00).

OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base d'asta ridotto di 1/4): € 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta/00).

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto. Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati più avanti.

REGIME FISCALE

La vendita del lotto è soggetta ad imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

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, ovvero il giorno 12 maggio 2026**, personalmente o a mezzo di Avvocato (anche se si offre 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.)

L'offerta dovrà essere formulata **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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; 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 o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti, che il professionista delegato esaminerà in fase di verifica delle offerte pervenute:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "TRIBUNALE FIRENZE - R.G.E. 443/2016"**, IBAN IT55B0867302802032000323565 **acceso presso Chianti Bianca** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio 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;

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia 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.**

9) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

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

11) **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; 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;

12) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

13) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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

del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 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 - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 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".

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno stabilito 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); **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

Si avverte che, ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto 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

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse **il giorno 13 maggio 2026 - ore 16.00**

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo per il rilancio sarà Euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00)**

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 fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione. Si consiglia di connettersi con congruo anticipo rispetto all'orario di apertura dell'asta.

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.

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e dalla gara tra gli offerenti con modalità telematiche.

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

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggiore offerente anche se off line o assunte nell'aula virtuale;

- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**

- a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto 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 cinque minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano stati effettuati ulteriori rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

- a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

- b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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 dello **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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le unità immobiliare di cui al Lotto unico vengono vendute 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.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria, paghi alla banca, le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs n. 385/1993); **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, 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 non intenda avvalersi di detta facoltà, dovrà ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.Lgs n. 385/1993 corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori, spese. A tal fine non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo PEC – il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. L'aggiudicatario dovrà versare il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore precedente, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato

Ove nel termine di giorni 20 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 D.Lgs n. 385/1993, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con casuale "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.

Si avverte che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590 comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il **decreto di trasferimento**, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata all'aggiudicatario.

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., nei casi in cui l'immobile pignorato sia adibito dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Quanto sopra riportato vale solo per gli immobili ad uso abitativo, mentre per gli immobili aventi destinazione diversa la liberazione rimarrà a carico della procedura, salvo esonero espresso del custode.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

a) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, www.astalegale.net, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.a. e www.astegiudiziare.it incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. nonché sul sito www.isveg.it

b) sul 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;

c) la soc. Astalegale.net provvederà anche alla pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

d) la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. provvederà anche alla pubblicazione di un annuncio di vendita sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista 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 comporta la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata dei contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle disposizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, 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 al recapito telefonico 0556121851 o al seguente indirizzo email avv.pierluginantonio@gmail.com
Firenze, 12 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Pierluigi D'Antonio