

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 211/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Agata Stanga

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott.ssa Serena Salvadori

Il Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 1/10/2026 ore 17:00 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti .

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto in Barberino di Mugello Via della Ruzza, 8, con ingresso indipendente da predetto numero civico, posto su due livelli comunicanti da scala interna, oltre piccolo resede antistante e resede retrostante il fabbricato ..

Civile abitazione

L'immobile è geometricamente rappresentato, nel foglio di mappa 79, particella 73, sub. 501 Via Ruzza n° 7, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 105, escluso aree scoperte mq. 96, Rendita euro 258,23, regolarmente accatato, le planimetrie corrispondono allo stato di fatto.

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale e da recente accesso del custode giudiziario, l'immobile risulta occupato.

Come meglio descritto nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, i beni pignorati sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

La cessione del suddetto bene, poiché l'esecutato è persona fisica, non è soggetta ad iva ma ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

PREZZO BASE Euro 97.000,00= (novantasettemila00).

OFFERTA MINIMA Euro 72.750,00= (settantaduemilasettecentocinquanta/25).

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre le ore 23:00 del giorno 29/9/2026**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

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 n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "**Invia offerta**" che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Per la compilazione e l'invio seguire le istruzioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile e deve contenere ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo on-line seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 Reg. n. 32/2015.**

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **NOTA BENE: il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **mediante un'apposita casella di posta elettronica certificata identificativa** (servizio al momento non ancora attivo);
- 2) se non in possesso di tale tipo di posta elettronica (quindi, nel caso di utilizzo di PEC ordinarie), sarà necessario **firmare digitalmente la busta.**

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione** (vedi successivo paragrafo);
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo** (vedi successivo paragrafo);
- copia del **documento d'identità** in corso di validità dell'offerente/i, nonché dell'eventuale c.d. "**presentatore**" se persona diversa dall'offerente;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- eventuale indicazione 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..

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**, e può essere anche persona diversa dagli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un rappresentante (*come il caso del presentatore*) dovrà rilasciare **procura notarile**, con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte. Detta procura dovrà essere necessariamente rilasciata in favore di un Avvocato se l'offerta è presentata per persona da nominare ex art.579 ult.co. c.p.c..

Quando 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 dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura degli altri offerenti al presentatore**, ovvero sia colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti), nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Si invita ad effettuare prudenzialmente il bonifico della cauzione ALMENO 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che l'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura sia possa essere al momento della vendita.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**.

Dati per il bonifico

IBAN IT78B086730280200000926124 - Banca Chianti Banca - Filiale Via Luigi Gordigiani, 78
intestato a ESEC.IMM. 326/2021

IBAN IT78B086730280200000926124 Causale "**versamento cauzione**"

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di in bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 1/10/2026 ore 17:00 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 3.000,00=**

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la **modalità telematica Sincrona** ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano **trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta**, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;**
- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, **si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente,** e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il

versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

Con riferimento all'art. 20 D.M. 32/2015 si precisa che, per espressa disposizione del Giudice della Esecuzione, il Professionista Delegato può autorizzare la presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente** intestato a "ESEC.IMM. 211/2024 " – IBAN **IT78B086730280200000926124** con causale "saldo prezzo".

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

*Trattandosi di esecuzione per credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione.***

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente alla banca o istituto titolare del credito fondiario l'85% (ottantacinque per cento) del saldo prezzo di aggiudicazione sino alla concorrenza del credito della predetta banca o istituto per capitale, accessori e spese.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Professionista Delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 (dieci) giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al proprio studio, oppure tramite PEC - il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto. Nei 10 (dieci) giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca o istituto comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di 20 (venti) giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca o istituto titolare di credito fondiario deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della 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 all'istituto di credito le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993). Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, contestazioni o rifiuto del medesimo, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Il restante 15% (quindici per cento), detratta la cauzione, per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla ESEC.IMM. 326/2021 " – **IT78B086730280200000926124**.

Parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione rispetto al creditore fondiario.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario con le modalità precedentemente indicate.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario. In particolare, sono a carico di quest'ultimo le spese derivanti dal trasferimento del bene, precisamente: imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali ed il 50% del compenso spettante al delegato relativamente alla fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali. Le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, al contrario, sono a carico della procedura..

* * *

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio, in Firenze, via S. A. a Rovezzano n. 23, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione medesimo, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato l'IVG di Firenze** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055-2340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni:

- Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato (tel. 055 470327; mail: serenasalvadori@commercialisti.fi.it; pec: serena.salvadori@odcecfirenze.it), nonché consultando il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), il sito ufficiale del Tribunale di Firenze, i siti internet www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it, www.isveg.it – sui quali è altresì pubblicata la perizia di stima, il quotidiano on-line “Firenze Today” ed il giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze.

* * *

lì, Firenze 15/6/2026

Il Professionista Delegato
Dott.sa Serena Salvadori