



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



PROC. ESEC. N. 303/2025 R.G.E.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Agata Stanga

PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Daniele Fico



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA



Il sottoscritto professionista, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento esecutivo n. 303/2025 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 settembre 2026 alle ore 10,00**, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge 47/1985 e meglio descritto in ogni sua parte – ivi compresi i dati catastali che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza estimativa in atti.



Descrizione del bene in vendita



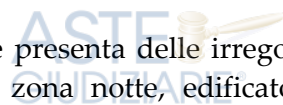
Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione situato al piano terra di un edificio condominiale posto nel Comune di Firenze, via San Bartolo a Cintoia n. 28, composto da un ampio locale adibito a zona giorno con un cucinotto aperto, ubicato a destra entrando, un bagno con annesso antibagno, un locale ripostiglio ed una scala in legno autoportante per accesso a un soppalco presumibilmente realizzato in ferro e rivestito a cartongesso, della superficie di mq. 72 circa, oltre resede esterno di mq. 32 circa.

Al Catasto Fabbricati del predetto Comune l'unità immobiliare risulta rappresentata al foglio 50, particella 191, subalterno 509, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 64, escluso aree esterne mq. 62, rendita catastale euro 441,57.

L'immobile è da considerarsi libero, in quanto occupato dall'esecutato.



Da un punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare presenta delle irregolarità. La principale è rappresentata dall'esistenza del soppalco adibito a zona notte, edificato dall'esecutato dopo l'acquisto e realizzato senza alcun permesso. L'altezza sottostante al soppalco, inoltre, è sotto ai limiti di 220 cm., in luogo di 270 cm., irregolarità quest'ultima non sanabile motivo per cui sarà necessario provvedere allo smontaggio dello stesso. Risulta inoltre realizzato un ripostiglio accanto al bagno e prolungato e ruotato il muro dell'antibagno per posizionare il cucinotto ed il frigorifero.



Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie depositate emergono altresì le seguenti ulteriori anomalie. Risulta realizzata una finestra vicino alla porta di ingresso che non compare nella concessione iniziale. Inoltre, il lucernario nel progetto risulta collocato al centro della falda di tetto; lo stesso, tuttavia, insiste ed è facilmente apribile dal soppalco e quindi spostato verso sinistra guardando le planimetrie.

I costi inerenti allo smontaggio del soppalco e alla sanatoria delle altre irregolarità riscontrate sono quantificati in complessivi euro 11.250,00.

Risultano a carico dell'acquirente i debiti per spese condominiali pari, alla data odierna, a euro 346,60 per l'anno 2026; euro 482,84 per il 2025.

Condizioni di vendita

PREZZO BASE: Euro 195.000,00 (centonovantacinquemilaeuro/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquantaeuro/00).

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

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 17 settembre 2026.

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 la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica, le offerte dovranno esse presentate all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione), attraverso la funzione "Invia l'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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015, n. 32.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).

L'offerta, una volta compilata, DEVE essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Al riguardo, è importante far presente che 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;**
- 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 da parte dell'offerente.**

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 (a tal fine, v. *infra*);
 - 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, dovrà essere allegata 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);
- dichiarazione di *"essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*;
- 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.;
- richiesta di eventuali **agevolazioni fiscali**, quali la tassazione calcolata sulla base del prezzo valore o la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino a 1/4;
- l'indicazione del tempo per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione della stessa;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di cui ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. 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.

In questo caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, **la procura rilasciata dagli altri offerenti** all'offerente che ha firmato digitalmente l'offerta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, si precisa che detto soggetto, ove diverso dall'offerente, **può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.**

Ai sensi del sopra citato art. 26 D.M. 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.

Le offerte provenienti da "presentatori" diversi ai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile**, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte: nell'ipotesi *sub* b) la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi *sub* c) depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

L'avvocato è comunque necessario in caso di offerta per persona da nominare *ex art.* 579, comma 3, c.p.c.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, 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.

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, **una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "ES. IMM. 303/2025 Tribunale di Firenze" al seguente IBAN: **IT 93 B 08673 02802 000000932353** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**versamento cauzione**", dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno **5 (cinque)** giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo, oltre che della formale correttezza del numero del CRO, anche dell'avvenuto accredito sul conto.

Qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**. Resta inteso che 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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni

lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Modalità di versamento dell'imposta di bollo

L'offerta è soggetta a imposta di 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. A tal fine, occorre utilizzare 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".

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Il giorno 18 settembre 2026, alle ore 10,00, 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 6.000,00** (seimilaeuro/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 Sincrona Telematica**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 23.02.2015, n. 32, 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. A tal fine, si precisa che le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail.

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

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata**;
- **in presenza di più offerte**, **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 accompagna 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 partecipazione alla vendita telematica senza incanto solamente al debitore, ai creditori ed agli 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 "ES. IMM. 303/2025 Tribunale di Firenze" al seguente IBAN: **IT 93 B 08673 02802 000000932353**, 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare le imposte conseguenti all'acquisto 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, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal G.E. a norma del D.M. 227/2015.

Le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, al contrario, sono a carico della procedura.

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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto altresì a fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, D. Lgs. 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, visto l'art. 586 comma 1, c.p.c., revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

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 quindici 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. Ove nel termine di giorni 25 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 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 alla banca 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 della Banca 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 giorni all'esito della gara.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno direttamente versate sul conto corrente bancario della procedura; in caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il professionista delegato dovrà disporre la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (arti. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

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.

Informazioni e visite

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio, in Firenze - via Cassia n. 4, 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.

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, comma 6, c.p.c. Le spese di liberazione in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **custode nominato I.V.G. di Firenze**, Borgo Albizi n. 26, tel. 055.2340830.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato (tel. 055.367428; mail: danfico@tin.it; pec: daniele.fico@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.astegiudiziarie.it, www.isveg.it – sui quali è altresì pubblicata la perizia di stima, il giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale ed il periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

Firenze, 2 luglio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Daniele Fico