TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 21/2020

cui è riunita la procedura R.G.E. 363/2022

G.E. DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, **Dott. Eros Ceccherini**, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Firenze ex art. 591 bis c.p.c., in forza dell'ordinanza del 2 gennaio 2022, confermata dal provvedimento del 19 maggio 2025 e integrata, quanto agli adempimenti pubblicitari, dal provvedimento del 13 novembre 2025, a norma degli artt. 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 15:30** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**, del bene immobile di seguito descritto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e al D.M. n. 37/2008 e successive modificazioni, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e quanto meglio descritto nella relazione estimativa in atti, qui integralmente richiamata. Eventuali differenze di misura non daranno luogo a riduzione del prezzo.

La vendita si svolge secondo le disposizioni della delega relative a procedura **non soggetta al rito c.d. Cartabia**, come espressamente indicato nel provvedimento del 19 maggio 2025.

Le offerte dovranno essere presentate all'interno del portale **www.spazioaste.it** (previa registrazione), attraverso la funzione "Invia offerta" che consente la compilazione del modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, essendo **Astalegale.net S.p.A.** il soggetto individuato, secondo il criterio di rotazione di cui all'ordinanza di delega, quale gestore della vendita telematica per il presente esperimento di vendita.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'intero di unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra di un più ampio fabbricato plurifamiliare, con resede esclusivo sul fronte, sita nel Comune di **Scarperia e San Piero (FI), località Gabbiano, via Gabbiano n. 12**.

L'abitazione è raggiungibile dalla pubblica via mediante passaggio su resede di altra proprietà. L'ingresso è esclusivo dal resede frontale, nel quale è presente un manufatto prefabbricato in legno ad uso ripostiglio. La distribuzione interna si sviluppa su un unico livello, con altezza indicata in perizia in m 2,70, ed è composta da ingresso-soggiorno con cucina, bagno e due camere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La relazione estimativa assume, per l'appartamento con resede, una superficie utile lorda di circa **mq 98,82**. Il resede esclusivo frontale deriva dall'area urbana di **mq 51 catastali** descritta nell'atto di divisione del 20 ottobre 2006, successivamente confluita nell'attuale identificativo catastale. Il restante resede, individuato in perizia nel subalterno 505 e di altra proprietà, non è compreso nel lotto.

Le finiture sono di qualità corrente e, alla data del sopralluogo dell'11 novembre 2024, lo stato manutentivo generale è stato descritto come ordinario. Sono presenti gli allacci alle reti idrica ed elettrica, utenza a GPL e impianto fognario a dispersione. L'acqua calda sanitaria è alimentata da caldaia autonoma a GPL; l'impianto di riscaldamento tradizionale è descritto come carente, incompleto e non funzionante, con sola predisposizione dei terminali. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato, secondo quanto rilevato dal C.T.U., da stufa a pellet con canalizzazioni per la distribuzione dell'aria calda.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero: **foglio 3, particella 129, subalterno 510, piano terra, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 296,96**.

Situazione catastale

L'attuale subalterno 510 deriva dalla variazione del 10 giugno 2011, protocollo FI0189432, dei precedenti subalterni 8 e 504. Il subalterno 8 derivava dalla variazione di destinazione del 2 luglio 2004, protocollo FI0168607, del subalterno 2; il subalterno 504 derivava dalla divisione del 31 luglio 2006, protocollo FI0157510, del subalterno 500, area urbana. Per l'esatta individuazione, i confini e la consistenza del bene si rinvia ai titoli ed agli elaborati richiamati nella relazione di stima.

Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Alla data delle verifiche peritali non risultano sequestri o trascrizioni destinati a restare a carico dell'acquirente. Restano fermi i diritti e le servitù attive e passive risultanti dai titoli e i vincoli urbanistici descritti nella perizia. Si richiama in particolare la circostanza che l'accesso dalla pubblica via avviene mediante passaggio su resede di altra proprietà.

La relazione del 10 gennaio 2025 riferisce che la pianificazione comunale, al momento delle verifiche, era soggetta alle misure di salvaguardia del Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 31 gennaio 2024: il bene ricade nell'ambito di pertinenza del nucleo storico di Gabbiano, disciplinato dall'art. 80, e nel patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale, classe 2, disciplinato dall'art. 40, con le limitazioni agli interventi ivi indicate. La medesima relazione esclude l'assoggettamento del complesso ai vincoli di tutela monumentale di cui alla legge n. 1089/1939 e al D.Lgs. n. 490/1999, titolo I. Si rinvia alla documentazione urbanistica richiamata dal C.T.U.

Quanto alla gestione, il C.T.U. riferisce che, alla data della perizia, l'immobile non risultava costituito legalmente in condominio e non ravvisava necessità di interventi di straordinaria manutenzione nel breve periodo, ferma la necessità dei ripristini e degli adeguamenti descritti di seguito. La perizia non attesta l'assenza di eventuali pendenze fiscali, non essendo stato possibile acquisire tali dati dall'ufficio tributi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità da cancellare a cura e spese della procedura

La relazione di stima indica l'iscrizione ipotecaria del 22 luglio 2004, nn. 27742/6894, e le trascrizioni dei pignoramenti del 24 gennaio 2020, nn. 2876/2093, e del 5 dicembre 2022, nn. 51642/37204. Le cancellazioni saranno eseguite nei limiti e secondo le disposizioni del decreto di trasferimento; le relative spese sono a carico della procedura.

Stato di possesso

Il bene è qualificato **giuridicamente libero** dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 19 maggio 2025. Secondo il sopralluogo peritale dell'11 novembre 2024, l'immobile era materialmente occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare. La qualificazione di bene giuridicamente libero non equivale, pertanto, all'attestazione che esso sia già materialmente sgombro. Per la liberazione si rinvia al relativo paragrafo del presente avviso e alla disciplina applicabile alla procedura.

Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione originaria è anteriore al 1° settembre 1967. La perizia ricostruisce i seguenti principali titoli e procedimenti: licenza edilizia del 3 ottobre 1969, non specificamente inerente il bene in oggetto; concessione in sanatoria n. 28 del 19 luglio 1990; domanda del 28 febbraio 1995, prot. 2692, pratica edilizia 43/95, definita con concessione in sanatoria n. 43 del 10 giugno 2002; D.I.A. del 3 marzo 2004, prot. 2481, per cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione, con fine lavori del 3 giugno 2004.

Sono inoltre richiamate la D.I.A. del 13 ottobre 2005, prot. 11467, pratica edilizia 462/05, per ulteriore cambio di destinazione e divisione in due unità immobiliari, con le successive comunicazioni e integrazioni; la D.I.A. del 25 novembre 2005, prot. 11930, per pergola, cancello carrabile e recinzione con cancello pedonale; la D.I.A. del 2 agosto 2006, prot. 9441, per l'installazione dell'impianto GPL.

Il C.T.U. attesta la non corrispondenza urbanistico-edilizia del bene. Al sopralluogo dell'11 novembre 2024 sono state rilevate le seguenti difformità:

– demolizione della cabina armadio con ampliamento della camera;

– realizzazione di due aperture per porte su parete portante mediante opere di taglio a forza;

– tamponamento di una porta di accesso alla zona notte;

– spostamento della tramezzatura del bagno e risagomatura dell'apertura finestrata sul retro;

– impianto meccanico incompleto e in sola predisposizione, non conforme all'elaborato di cui alla legge n. 10/1991 depositato in Comune il 4 giugno 2004.

La perizia prevede la **rimessa in pristino e l'adeguamento del bene**, con oneri a carico dell'acquirente, stimati complessivamente in **€ 11.370,82**. Tali oneri sono stati considerati nel procedimento estimativo. Non è attestata una generalizzata regolarizzabilità delle opere mediante mera pratica amministrativa: occorre fare riferimento alle opere di ripristino e al computo richiamati dal C.T.U. La vendita non comporta sanatoria delle difformità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

integralmente alla relazione del **geom. Andrea Cinquini del 10 gennaio 2025** e agli elaborati tecnici da essa richiamati.

Regime fiscale

Secondo quanto indicato nella relazione estimativa, la vendita, trattandosi di bene appartenente a persona fisica, è soggetta ad **imposta di registro**.

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE: € 115.000,00, come determinato dal G.E. con provvedimento del 19 maggio 2025.

OFFERTA MINIMA: € 86.250,00, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.500,00.

TERMINE MASSIMO PER IL SALDO PREZZO: 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor termine indicato nell'offerta.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro il giorno 11 gennaio 2027 alle ore 15:30**, esclusivamente in via telematica, con le modalità di seguito indicate. L'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte avverranno il giorno successivo.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali la legge lo vieta, dovranno formulare l'offerta telematica personalmente ovvero tramite avvocato, secondo le disposizioni della delega. Ai sensi dell'art. 26 del D.M. n. 32/2015, la qualifica di "presentatore" è riconosciuta esclusivamente all'offerente diretto, all'avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato o all'avvocato per persona da nominare. Il medesimo presentatore può presentare una sola offerta per ciascun lotto e per ciascun tentativo di vendita.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite l'apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**, previa registrazione, seguendo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale. Il file generato deve essere trasmesso alla PEC ministeriale **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015. Il file non deve essere aperto o rinominato prima dell'invio.

L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015; resta ferma la modalità alternativa di trasmissione mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ove ricorrano i requisiti previsti dal medesimo decreto. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia, salvo quanto previsto per i malfunzionamenti dei servizi informatici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non saranno efficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato. Si raccomanda di iniziare la compilazione con largo anticipo. Le offerte sono irrevocabili nei termini di legge; una volta trasmesso il file, non è possibile modificarne o cancellarne il contenuto né la documentazione allegata. Le comunicazioni telematiche saranno effettuate all'indirizzo PEC utilizzato per l'invio.

L'offerta deve contenere:

– cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e domicilio dell'offerente, con le precisazioni dell'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015 per i soggetti non residenti; se coniugato in comunione legale, i dati del coniuge; per società o enti, i dati identificativi e quelli del rappresentante;

– la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;

– l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'identificazione del lotto unico e il nominativo del Professionista Delegato, Dott. Eros Ceccherini;

– la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

– il prezzo offerto, non inferiore a € 86.250,00, il modo del pagamento e il termine proposto per il versamento del saldo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

– l'importo della cauzione, la data, l'orario e il CRO del bonifico, nonché il codice IBAN del conto dal quale la cauzione è stata versata;

– l'indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione e il recapito telefonico per le comunicazioni;

– in caso di acquisto da parte di più persone, la misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare.

Documenti da allegare all'offerta:

– copia di un documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente, sempre necessari anche quando l'offerta è trasmessa da un presentatore, nonché i documenti di quest'ultimo, ove diverso;

– ricevuta del bonifico della cauzione e attestazione del pagamento separato del bollo virtuale di € 16,00;

– per società o enti, certificato del Registro delle imprese dal quale risultino i poteri del rappresentante, ovvero procura o atto di nomina idonei a giustificarli;

– ove occorrenti, documentazione relativa al coniuge in comunione legale, autorizzazioni per minori, interdetti, inabilitati o beneficiari di amministrazione di sostegno ed eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

– le procure richieste dalla delega, secondo le precisazioni che seguono;

– specifica dichiarazione di conoscenza dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni peritali relative agli impianti, con espressa dispensa della procedura dal produrre le certificazioni di conformità e sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, assumendone l'offerente le relative incombenze; la dichiarazione deve essere inserita tramite la funzione "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

Qualora l'offerta sia presentata tramite avvocato con indicazione del soggetto rappresentato, deve essere allegata **procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza delle offerte**. Nell'offerta per persona da nominare, riservata all'avvocato, la procura notarile, avente la medesima anteriorità, sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina, nei modi e nei termini dell'art. 583 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata, **a pena di inammissibilità**, la procura degli altri offerenti in favore dell'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Quest'ultimo ha l'esclusiva facoltà di formulare gli eventuali rilanci.

L'offerta sarà inefficace se non rispetta le modalità e i termini prescritti, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo offerto o se prevede un termine di pagamento superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a bollo virtuale di **€ 16,00**, da versare separatamente dalla cauzione, in quanto non rimborsabile, attraverso il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (**http://pst.giustizia.it**, servizio "pagamento di bolli digitali"). La relativa attestazione dovrà essere allegata all'offerta mediante la funzione "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita, ciascun concorrente deve versare una cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante bonifico sul conto corrente della presente procedura:

Intestazione conto beneficiario: TRIBUNALE DI FIRENZE

IBAN: IT54A0867302802000000925417

Causale: "versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere disposto **prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte. La ricevuta dovrà essere allegata all'offerta. Se la cauzione non risulterà effettivamente accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Il Professionista Delegato controllerà le cauzioni e disporrà la restituzione agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sullo stesso conto di provenienza. Le spese di gestione del conto della procedura restano a carico della procedura, come disposto dalla delega. La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata al prezzo e resta soggetta alle conseguenze di legge in caso di inadempimento.

ASSISTENZA

Per l'assistenza tecnica relativa alla compilazione e all'invio dell'offerta e all'utilizzo della piattaforma, gli interessati potranno contattare il gestore **Astalegale.net S.p.A.** ai recapiti indicati nel portale **www.spazioaste.it**. Il servizio di assistenza non sostituisce gli adempimenti che spettano all'offerente e non modifica i termini di presentazione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dal loro inizio, il gestore invierà all'indirizzo PEC utilizzato per l'offerta le credenziali di accesso e l'invito a collegarsi entro l'orario fissato. Le operazioni si svolgeranno nell'area riservata del portale **www.spazioaste.it**, sotto la direzione del Professionista Delegato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015 e per espressa disposizione del G.E., oltre agli offerenti ammessi, potranno essere autorizzati ad assistere come "spettatori" esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati, con esclusione di altri soggetti.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 15:30**, con modalità telematica.

GARA TELEMATICA

In presenza di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta, secondo la modalità **sincrona telematica** di cui all'art. 2, comma 1, lettera f), del D.M. n. 32/2015, con rilanci non inferiori a **€ 3.500,00**, importo non inferiore al 3% del prezzo base. La gara inizierà al termine dell'esame delle offerte, salva diversa comunicazione del Professionista Delegato agli offerenti ammessi.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **tre minuti**. La gara si chiuderà quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultimo rilancio senza ulteriori offerte migliorative; si procederà quindi all'eventuale aggiudicazione nei termini di legge.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione. Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma non inferiore all'offerta minima, si procederà secondo l'art. 572, comma 3, c.p.c., quando non si ritenga sussistere una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte e la gara non ha luogo per mancanza di adesioni, la migliore offerta sarà individuata, nell'ordine, secondo i seguenti criteri: maggior prezzo; a parità di prezzo, maggior cauzione, indipendentemente dal termine di saldo; a parità di cauzione, minor termine per il pagamento del saldo; a parità anche di tale termine, anteriorità di presentazione dell'offerta. Restano ferme le disposizioni sulle istanze di assegnazione di cui agli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Nell'area riservata i dati identificativi dei partecipanti saranno sostituiti da pseudonimi o da altri elementi idonei ad assicurarne l'anonimato. Il Professionista Delegato redigerà e sottoscriverà il verbale delle operazioni e dell'eventuale aggiudicazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratta la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico sul conto della procedura sopra indicato, con causale "versamento saldo prezzo", salve le disposizioni relative al credito fondiario. Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale. In caso di mancato pagamento il delegato informerà tempestivamente il G.E. per i provvedimenti di decadenza e le ulteriori conseguenze di legge.

Qualora partecipi all'esecuzione un soggetto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versargli direttamente, di regola, **l'85% del saldo prezzo**, fino alla concorrenza del credito per capitale, accessori e spese, secondo le istruzioni del delegato; il residuo saldo dovrà essere versato sul conto della procedura. Non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appena l'aggiudicazione sia divenuta definitiva, il delegato inviterà il titolare del credito fondiario a precisare per iscritto il proprio credito entro dieci giorni; nei dieci giorni successivi comunicherà all'aggiudicatario l'importo e le coordinate per il versamento diretto. Se, entro venti giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceve tale comunicazione, è legittimato a versare l'intero saldo sul conto della procedura. L'attribuzione al creditore fondiario è provvisoria e soggetta a verifica in sede di distribuzione.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, assumendone gli obblighi e pagando, entro quindici giorni dall'aggiudicazione provvisoria, le rate scadute, gli accessori e le spese. Omissioni, disguidi, contestazioni o rifiuti relativi al calcolo o al subentro non giustificano il mancato versamento del saldo entro il termine dovuto.

Gli interessati possono stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Tale modalità non modifica il termine per il pagamento del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte conseguenti al trasferimento, nella misura dovuta, nonché il **50% del compenso del Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali**, oltre accessori di legge, secondo la liquidazione del G.E. Le somme saranno versate secondo le indicazioni del delegato. Le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene sono invece a carico della procedura.

INVIO DELL'OFFERTA IN CASO DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

In caso di mancato funzionamento programmato dei servizi informatici del dominio giustizia, si applicano le modalità dell'art. 15 del D.M. n. 32/2015, secondo le indicazioni dell'avviso di malfunzionamento. In caso di mancato funzionamento non programmato o non comunicato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui il gestore PEC del mittente genera la ricevuta di accettazione, nei limiti e alle condizioni previsti dal medesimo articolo. I problemi di connessione dell'offerente non incidono sullo svolgimento delle operazioni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. saranno eseguite dal **Dott. Eros Ceccherini** presso il proprio studio in **Località Massa di Sotto n. 1, Figline e Incisa Valdarno (FI)**, fatto salvo quanto previsto per la presentazione telematica delle offerte e per la gara.

INFORMATIVA – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART. 560 C.P.C.

La liberazione dell'immobile è regolata dall'art. 560 c.p.c. nel testo applicabile alla presente procedura e dai provvedimenti del G.E. Il bene è stato dichiarato giuridicamente libero dal provvedimento del 19 maggio 2025, ma la perizia ne descrive l'occupazione da parte del debitore e del nucleo familiare alla data del sopralluogo.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare **apposita istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo**. Il custode provvederà nei termini e con le modalità applicabili alla procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., sulla base del provvedimento del G.E. Le relative spese sono a carico della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati possono visionare il bene previo appuntamento con il custode **ISVEG S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze**, tel. **055 2340830**, sito **www.isveg.it**, secondo le modalità di richiesta previste nell'annuncio di vendita. Le informazioni sulla consistenza, sull'accesso, sullo stato materiale di occupazione e sulle condizioni del bene devono essere valutate unitamente alla relazione di stima.

PUBBLICAZIONI

La pubblicità è effettuata secondo il provvedimento integrativo del **13 novembre 2025**, con incarico, per ciascun tentativo di vendita, a **entrambe** le società Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

– pubblicazione dell'avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, con un intervallo non inferiore a **60 giorni liberi** prima della vendita;

– pubblicazione dell'ordinanza, dei successivi provvedimenti integrativi, dell'avviso e della relazione di stima con gli allegati destinati alla pubblicità sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui siti **www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it**, oltre alla pubblicazione gratuita su **www.isveg.it**, e inserimento nelle previste "Vetrine Permanenti", con intervallo non inferiore a **60 giorni liberi** prima della vendita;

– pubblicazione per estratto sul giornale locale **"Newspaper Aste"**, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, e sul periodico quindicinale **"Aste Giudiziarie"**, edizione nazionale, entrambi in versione digitale, con intervallo non inferiore a **45 giorni liberi** prima della vendita.

La documentazione destinata alla pubblicità dovrà essere epurata dei dati personali non necessari, secondo le prescrizioni della delega. La relazione di stima e gli elaborati pubblicati costituiscono parte essenziale dell'informazione sul bene; gli interessati sono invitati a prenderne integrale visione prima di formulare l'offerta.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al **Professionista Delegato, Dott. Eros Ceccherini**, presso lo studio in **Località Massa di Sotto n. 1, Figline e Incisa Valdarno (FI)**, tel. **055 8336295**, e-mail di studio: **studio@ceccherinistp.it**.

Per quanto non espressamente indicato, si richiamano le ordinanze di delega e i provvedimenti integrativi, nonché le disposizioni di legge applicabili alla presente procedura.

Firenze, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Eros Ceccherini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009