

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 110/2025

G.E. DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, Dott.ssa Gaia Ceccherini,

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 3 dicembre 2026 alle ore 15,30 procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA del seguente bene immobile, a corpo e non a misura (sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione di prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, che qui si intende interamente richiamata.

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 di unità immobiliare ad uso abitativo, con annesso locale ripostiglio, siti nel Comune di Reggello (FI), località Pietrapiana, via Andrea Costa n. 25/c, piano S1 (seminterrato).

L'unità immobiliare fa parte di un edificio isolato, libero su quattro lati, costruito alla fine degli anni '60, suddiviso in 7 unità immobiliari oltre 3 magazzini, sviluppato su due piani seminterrati e due fuori terra, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in blocchetti di laterizio. Vi si accede da un cancellino pedonale posto su strada, da cui una rampa asfaltata in discesa conduce ad un resede (non di proprietà esclusiva, ma utilizzato dai proprietari dell'appartamento in via continua, pacifica ed ininterrotta sin dal 1973, gravato da servitù di passo pedonale) antistante la porta d'ingresso.

L'immobile è costituito da disimpegno/corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile residenziale di circa mq 64,60 (superficie commerciale stimata mq 75 circa). Riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di rete.

Secondo il Piano Operativo del Comune di Reggello (delibera C.C. n. 41 del 18/05/2023) l'edificio si trova in località Pietrapiana, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato – sistema territoriale di collina, tessuto consolidato B1, ambito di pertinenza del centro storico.

Dati catastali (N.C.E.U. Comune di Reggello):

- Abitazione: Foglio 60, particella 471, subalterno 500, via Andrea Costa 25/C piano S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 289,22, superficie totale mq 74;
- Ripostiglio: Foglio 60, particella 471, subalterno 201, via Andrea Costa piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 2, rendita € 5,06.

Situazione catastale

Il bene censito al subalterno 201 costituisce, in realtà, il ripostiglio dell'abitazione censita al subalterno 500, con la quale condivide l'unico accesso. Successivamente al trasferimento sarà pertanto necessario procedere, mediante procedura Docfa, alla fusione catastale dei due subalterni al fine di ottenere un'unica unità con un'unica planimetria conforme allo stato dei luoghi (costo stimato: € 700,00 per prestazione professionale, oltre € 140,00 per costi di presentazione).

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

Dalle verifiche svolte dal C.T.U. non risultano formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Stato di possesso

il bene si considera, giuridicamente libero, come indicato nell'ordinanza di delega.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'edificio è stato realizzato in forza di licenza di costruzione n. 115 del 23/02/1968 e successiva autorizzazione di abitabilità prot. 1810 del 14/12/1970, ed è stato interessato, nel tempo, da domanda di condono edilizio ex L. 47/85 (prot. 9100 del 30/04/1986), da D.I.A. n. 13664 del 05/07/1996 (nuovo impianto di riscaldamento e tettoia a sbalzo) e da C.I.L.A.S. n. 3570 dell'11/02/2022 (Superbonus 110% – riqualificazione energetica dell'involucro edilizio). È stata inoltre rilevata la parziale demolizione, priva di titolo, del tramezzo tra cucina e corridoio, sanabile mediante presentazione al Comune di Reggello di una CILA tardiva (costo stimato: € 800,00 per prestazione professionale, oltre eventuale sanzione pecuniaria di € 1.000,00, salva la prescrizione quinquennale). Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'esperto nominato, arch. Cecilia Samà, in pubblicazione unitamente al presente avviso.

Regime fiscale

La vendita, trattandosi di bene intestato a persona fisica, è soggetta ad imposta di registro.

CONDIZIONI DI VENDITA

PREZZO BASE: euro 74.250,00

OFFERTA MINIMA: euro 55.687,50

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

AUMENTO MINIMO (solo in caso di gara): euro 2.250,00

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro il giorno 02/12/2026 ore 15,30 esclusivamente in via telematica (si veda il successivo paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite 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. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta, una volta compilata, deve essere trasmessa a un indirizzo dedicato del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

Non saranno ritenute efficaci le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione. Si consiglia di iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla, né la relativa documentazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per l'invio dell'offerta.

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (con le precisazioni previste dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32/2015 per i soggetti non

residenti); se l'offerente è coniugato in comunione legale, i dati del coniuge; se minorenni, interdetti, inabilitati o amministrati di sostegno, le relative autorizzazioni;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno effettuate in cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero identificativo del lotto ed il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il CRO del relativo bonifico ed il codice IBAN del conto di provenienza;
- l'indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione ed il recapito telefonico per le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati: copia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale presentatore); la ricevuta del bonifico relativo alla cauzione; la prova del versamento dell'imposta di bollo virtuale di € 16,00; l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali; nei casi previsti, la documentazione relativa al coniuge in comunione legale, al minore, all'interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, alla società o persona giuridica offerente, o alla procura in caso di offerta per più persone o per persona da nominare.

La persona fisica che compila e trasmette l'offerta è denominata "presentatore" ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 e può presentare una sola offerta per lotto per ogni tentativo di vendita; se diverso dall'offerente dovrà essere munito di procura notarile con data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte, procura necessariamente notarile in caso di offerta per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Alla domanda di partecipazione dovrà inoltre essere allegata specifica dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con dispensa alla procedura dal produrre la certificazione di conformità e l'attestato di prestazione energetica, assumendosene l'offerente direttamente l'onere; tale dichiarazione dovrà essere allegata all'offerta telematica attraverso l'apposita funzione "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

L'offerta sarà inefficace se non seguirà le modalità e la tempistica sopra indicate, se inferiore di oltre un quarto al prezzo base, o se la cauzione sarà inferiore al 10% del prezzo offerto.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta a imposta di bollo virtuale. Il versamento di € 16,00 dovrà essere effettuato a parte, in quanto non soggetto a restituzione, tramite il portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it>, servizio "pagamento di bolli digitali") e la relativa attestazione allegata all'offerta telematica tramite la funzione "ALTRA DOCUMENTAZIONE".

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso

di rifiuto dell'acquisto. Il versamento si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, con le coordinate di seguito indicate:

Intestazione conto beneficiario: ES. IMM. 110/2025 TRIBUNALE DI FIRENZE

IBAN: IT55 U086 7302 8020 0000 0929 555

Banca: ChiantiBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. (Gruppo BCC Iccrea)

Causale: "Versamento cauzione"

Il bonifico dovrà essere effettuato con largo anticipo, almeno cinque giorni lavorativi prima della data della vendita telematica, ed essere accreditato sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, pena l'esclusione dell'offerta. Il Professionista Delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla restituzione, ove dovuta, obbligatoriamente sullo stesso conto da cui è pervenuta, esclusivamente mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza sulla piattaforma telematica l'utente potrà contattare il gestore all'indirizzo e-mail e/o al numero di telefono indicati nel portale di riferimento.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo PEC utilizzato per l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale e l'avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 20 D.M. 32/2015 e per espressa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, il Professionista Delegato autorizza esclusivamente la partecipazione, quali "spettatori", del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti, con esclusione di ogni altro soggetto diverso.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 3 dicembre 2026 alle ore 15,30.

GARA TELEMATICA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta, con la modalità sincrona telematica di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), D.M. 23.2.2015 n. 32, e con rilanci minimi non inferiori a € 2.250,00. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti; la gara sarà dichiarata conclusa quando tale termine sarà trascorso senza ulteriori offerte migliorative, e l'ultimo offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo base, il delegato procederà all'aggiudicazione; se pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, si procederà secondo quanto previsto dall'art. 572, comma 3, c.p.c., salva istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In assenza di adesione alla gara tra più offerenti, il bene sarà aggiudicato applicando, in ordine di priorità, i seguenti criteri: maggior prezzo offerto; a parità di

prezzo, maggior cauzione versata; a parità di cauzione, minor termine di pagamento del saldo; a parità di termine, l'offerta presentata per prima.

I dati identificativi dei partecipanti saranno sostituiti, nell'area riservata della piattaforma, da pseudonimi o altri elementi in grado di assicurare l'anonimato. Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, redigendo apposito verbale.

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 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario con causale “versamento saldo prezzo” sul medesimo conto della procedura sopra indicato. L'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Qualora all'esecuzione partecipi un creditore titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993, purché provveda, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento delle rate scadute, degli accessori e delle spese; in mancanza, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, l'85% del saldo prezzo fino a concorrenza del credito per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% (detratta la cauzione) al Professionista Delegato per le spese di procedura, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare le somme dovute per le imposte conseguenti al trasferimento (imposta di registro, ipotecaria e catastale, IVA se dovuta), oltre al 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, il tutto nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

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

Nei casi di mancato funzionamento “programmato” dei sistemi informativi, di cui sarà data notizia sui siti del gestore, l'offerente potrà presentare l'offerta con le modalità di cui all'art. 15 D.M. 32/2015. Nei casi 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. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta Professionista Delegato presso il proprio studio in Località Massa di Sotto n. 1, 50064 Figline e Incisa Valdarno (FI), fatto salvo quanto sopra indicato a proposito della presentazione delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti.

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

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., ai fini della liberazione dell'immobile viene garantito il possesso dell'immobile pignorato al debitore ed ai familiari conviventi sino al decreto di trasferimento. L'art. 560, sesto comma, c.p.c. prevede che “A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. ... dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione

del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma ...". Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza contestualmente al versamento del saldo prezzo; le relative spese saranno poste a carico della procedura.

Per quanto non espressamente indicato, si intendono richiamate le vigenti norme di legge.

INFORMAZIONI E VISITE

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

PUBBLICAZIONI

- Portale delle Vendite Pubbliche;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet:
www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it,
www.astegiudiziarie.it, www.isveg.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze;
- avviso di vendita per estratto sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net (“Newspaper Aste”) e sul periodico “Aste Giudiziarie” edito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in versione digitale.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato – Dott.ssa Gaia Ceccherini – Località Massa di Sotto n. 1, 50064 Figline e Incisa Valdarno (FI) – tel. 055 8336295 – fax 055 8336616 – cell. 338 3062361 – email: gaia.ceccherini@gmail.com

Firenze, 9 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gaia Ceccherini