

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Procedura esecutiva RGE 165/2020
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Alessandro Tarducci professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 06/10/2023 nella procedura esecutiva n. 165/2020 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net S.p.A. 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 quale gestore della pubblicità telematica,

avvisa

che il giorno **25/09/2026** alle ore **10:00** procederà, esclusivamente con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei beni immobili di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni posti nel Comune di Greve in Chianti, zona Ferrone, località Poneta 85/84. Il fabbricato è una villa padronale denominata "Villa " con annessi vari locali accessori, circondata da un parco esclusivo della superficie di circa 1.935,00 mq e da terreni agricoli confinanti della superficie di circa 10.180,00 mq. Villa " è costituita da tre unità immobiliari ad uso residenziale, distribuite su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a torre centrale che ha un vano al piano secondo, piano sottotetto e piano interrato per una superficie utile complessiva di circa 937 mq (tra Su e Snr). Completano la proprietà i terreni agricoli di circa 10.180,00mq di superficie. Tutte le unità immobiliari sono dotate di accesso indipendente. Si precisa tuttavia che l'accesso ai sub 501 e 502 avviene attraverso il giardino di proprietà esclusiva del sub 500.

Da ultimo, si rappresenta che non è oggetto di vendita la particella n.82 (Foglio 23).

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto 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 trovano 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 consulenza redatta dall'Arch. Sonia Piazzini in data 12-13/11/2021 e successive integrazioni, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

I Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti nel foglio di mappa 23, particella 55:

- 1) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, sub 500 cat. A/8, cl. 3, consistenza 32 vani, superficie catastale 952 mq, piani interrato, terra, primo e secondo (oltre terrazza panoramica al piano terzo), rendita catastale Euro 10.163,87.
- 2) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, sub 501, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq (totale escluso aree scoperte 78 mq), piano terreno, rendita catastale Euro 418,33.
- 3) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, sub 502, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, piano terreno, rendita catastale Euro 418,33. Beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti nel foglio di mappa 23:
- 4) part.IIa 74, uliveto, classe 3, superficie ha 1.01.50 (10.150 mq) red. Dom. Euro 18,35 red. Agr. Euro 15,73.

STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di esecuzione sono da ritenersi **giuridicamente liberi**, anche relativamente a:

- particella sub 500 e sub 502 occupate dalle comproprietarie pignorate e dai figli.
- porzione B della particella 500, occupata in virtù di decreto di assegnazione della casa coniugale che, tuttavia, risulta trascritto nell'anno 2021 e quindi successivamente all'iscrizione di ipoteche di numerosi creditori.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU Arch. Sonia Piazzini cui si rinvia integralmente.

L'immobile in oggetto denominato "Villa " è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942. Per esso sono inoltre presenti le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 480/1989 del 16 maggio 1989 (busta n. 873, domanda presentata in data 30/04/1989 prot. n. 6224) per "Ampliamenti di superficie accessoria e utile e cambio di destinazione di parte del fabbricato da rurale ad urbano".

2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/1992 del 28 febbraio 1992 (busta n. 153/90, prot. n. 11205 del 26/07/1990) per opere di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e successiva variante n. 66/1995 del 10 aprile 1995 (busta n. 594/94, domanda prot. n. 18907 del 19/10/1994).

3) Concessione Edilizia in sanatoria n. 85/2004 del 17 settembre 2004 (busta n. 455/2004, domanda prot. n. 15887 del 30/06/2004) per Modifiche interne ed esterne a sanatoria.

4) CILA e Autorizzazione Vincolo idrogeologico Busta n. 2016/568 prot. n. 23622 del 14/12/2016 (con relazione di fine lavori e conformità prot. n. 5071 del 22/03/2017) e Autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura busta n. 21/2016 per Realizzazione di una trincea a dispersione per subirrigazione mediante 4 tratte collegate a completamento di un impianto di smaltimento esistente.

5) CIL per interventi di edilizia libera Busta n. 2016/399 prot. n. 15234 del 05/08/2016 per "Opere interne di messa in sicurezza".

Non risulta Certificato/Attestazione di Abitabilità per i fabbricati in oggetto.

I terreni (e Villa) relativamente al Piano Operativo approvato, sono ricompresi in "Territorio rurale - la collina coltivata (R3), Strada, Poneta e Chiocchio (R3.9)" ai sensi art. 53 NTA del P.O., zona territoriale omogenea e di cui al DM 02/04/1968 n. 1444, UTOE2 - Ferrone e Passo dei Pecorai.

Nella perizia del CTU Arch. Sonia Piazzini si segnala inoltre che, a seguito di sopralluogo effettuato in data 06/07/2016 dalla Polizia Municipale del Comune di Greve e dall'Ufficio Tecnico, sono emerse difformità edilizie rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85/2004, tra cui interventi realizzati in assenza di SCIA edilizia. Le difformità non sono state sanate e richiedono la presentazione di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria e/o un Permesso a Costruire in Sanatoria per le opere non conformi. Le unità immobiliari non sono conformi alla concessione edilizia e sarà necessario ripristinare le chiusure e i tamponamenti per riportarle allo stato originario. Si evidenzia inoltre la presenza di vincoli urbanistici e ambientali sull'area. Come indicato ai paragrafi 1 e 9 della perizia del CTU i costi di regolarizzazione edilizia e catastale (ivi compresi i ripristini) vengono indicati in € 24.000,00.

Si segnalano inoltre i seguenti oneri condominiali: dalla relazione di stima risulta che alla data del 31/12/2022 le posizioni debitorie complessive delle comunite ammontavano a € 102.742,28, come da certificazione dell'amministratore condominiale. A seguito di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione e di integrazione della relazione di stima depositata dal CTU in data 05/05/2026, si precisa che tali debiti condominiali non gravano integralmente sull'aggiudicatario, restando ferma l'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui

l'aggiudicatario risponde dei contributi condominiali esclusivamente nei limiti dell'esercizio in corso al momento del trasferimento e di quello precedente.

Come indicato nell'integrazione peritale, gli oneri condominiali presuntivamente rilevanti ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per il biennio 2025/2026 sono pari a € 6.230,16, salvo eventuali aggiornamenti e verifiche da parte dell'amministratore condominiale.

Si precisa, infine, che il prezzo base del presente esperimento di vendita è stato determinato in conformità al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, tenuto conto dei ribassi già effettuati nei precedenti esperimenti di vendita e della integrazione della relazione di stima in ordine agli oneri condominiali originariamente detratti e tenuto di conto dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale (ivi compresi i ripristini).

Per ulteriori dettagli, si rinvia integralmente alla perizia del CTU.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: Euro 1.013.992,28

OFFERTA MINIMA: Euro 760,494,21

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 21.000,00

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. Del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

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 avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art.26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento d'identità dell'offerente.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

In caso di offerta per persona da nominare ex art. 579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

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 e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. n. 32 del 26.2.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto

non soggetto a restituzione;

- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- 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.
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 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.
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti **documenti**:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "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 (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo **pari ad almeno il 10%** del prezzo offerto, che dovrà essere versata su **conto corrente aperto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. intestato a "PROC. ESECUTIVA N. 165/2020 RGE"**

IBAN: IT34K0103002800000008319856

e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni.

Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta.**

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.

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;

9) 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 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 (avvocato);

10) **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.

Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita 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:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);
- 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;
- 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);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- 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 risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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

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 ovvero 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 indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata dal Giudice o dal delegato 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.

I soggetti autorizzati potranno soltanto assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

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 maggior offerente anche se off line o assente 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 e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, 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 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti 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 del bene.

Si dà atto dell'esistenza di domande giudiziali che non potranno essere cancellate con il successivo decreto di trasferimento. Tale aspetto è evidenziato sia nel presente avviso di vendita sia nel decreto che seguirà, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Per gli atti ancora presenti si rimanda a quanto risulta dalla perizia del CTU Arch. Sonia Piazzini cui si rinvia integralmente.

Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITÀ 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 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte 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 giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni, 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 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "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.

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 dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (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.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia da parte del professionista delegato,

almeno 90 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione di:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, comma 1 c.p.c., art. 631 bis c.p.c. e art. 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- ordinanza di delega, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: **www.asteimmobili.it**, **www.astalegale.net**, **www.portaleaste.com**, **www.publicomonline.it**, nonché pubblicazione gratuita sul sito **www.isveg.it**.

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita su:

- Quotidiano online Firenze Today nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di astalegale.net

Se richiesto dal creditore procedente pubblicazione integrativa di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il gestore Astalegale.net, almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, su:

- La Nazione
- Il Corriere Fiorentino
- La Repubblica (Firenze)
- B.U.A.G.

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e nella successiva integrazione della relazione di stima depositata dal CTU in data 05/05/2026 nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **IS.VE.G. s.r.l.** di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it www.astalegale.net www.portaleaste.com www.publicomonline.it www.tribunale.firenze.giustizia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, ai seguenti recapiti: tarducci@cnttv.it oppure al recapito telefonico 055.6217989 presso lo studio in Via G. Pico della Mirandola 9 Firenze.

Firenze, 05/05/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Tarducci