

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 460/2013 + 82/2014
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alessandro TORCINI

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

LOTTO 1 il giorno 28 maggio 2026 - ore 11.00

LOTTO 2 il giorno 28 maggio 2026 - ore 11.30

LOTTO 3 il giorno 28 maggio 2026 - ore 12.00

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato indipendente con destinazione d'uso rurale ubicato in **Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via San Martino in Cecione n. 16**, distribuito su due piani fuori terra collegati da scala interna formato da dodici vani comprese le cucine oltre accessori.

Attualmente l'immobile è usufruito come civile abitazione dall'esecutato e non sono stati rilevati nel corso del sopralluogo elementi relativi allo svolgimento dell'attività agricola secondo gli attuali requisiti di legge.

L'accesso diretto alla unità avviene dal civico 16 suddetto attraversando uno stradello privato che conduce ad un resede a comune circostante l'immobile dotato di recinzione sul lato strada.

Allo stato attuale l'immobile è così composto:

- al piano terreno da cinque vani di cui due adibiti a cucina, disimpegni, due bagni, loggiato con annesso barbecue, ripostiglio sottoscala e centrale termica entrambi con accesso dall'esterno;
- al piano primo, collegato da scala interna in legno al piano terreno ma avente anche accesso indipendente da scala esterna in muratura, da cinque vani oltre cucinotto, bagno e loggiato chiuso a veranda.

Alla porzione immobiliare risulta annessa quota parte di un resede a comune con il subalterno 5, in parte adibito a giardino con piscina soprastante e con terrazzamenti verso valle e in parte lastricato sul fronte principale di accesso all'immobile e su quello tergale in corrispondenza del loggiato. In merito a tale bene comune non censibile (il quale risulta catastalmente identificato al Foglio 147, Particella 59,



Subalterno 6) si precisa che lo stesso non è oggetto di pignoramento e pertanto non sarà inserito nel decreto di trasferimento.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Greve in Chianti, **Foglio 147, Particella 59, Subalterno 4**, Località San Martino a Cecione n. 16, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 4, Consistenza 14 vani, Rendita Catastale € 1.265,32;

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio e da recente accesso del Custode Giudiziario agli atti del fascicolo processuale l'immobile risulta nella detenzione della proprietà esecutata.

Come riportato dal CTU nella perizia estimativa in atti si segnala l'esistenza di difformità che dovranno essere regolarizzate oppure dovranno essere oggetto di ripristino secondo quanto stabilirà l'Amministrazione Comunale. Inoltre qualora la destinazione d'uso rurale non possa essere mantenuta per assenza di un'attività agricola svolta direttamente dal proprietario dovrà essere fatto il passaggio a immobile residenziale con idoneo permesso edilizio e relativo pagamento degli oneri comunali.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

PREZZO BASE Euro 500.000,00 =.

OFFERTA MINIMA Euro 375.000,00 =.

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

LOTTO 2

Diritto di usufrutto su porzione immobiliare uso deposito cantina ubicato in **Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via San Martino in Cecione s.n.c** posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato indipendente costituito da due piani fuori terra e con destinazione d'uso civile abitazione per la restante porzione non soggetta ad esecuzione e formato da due ampi vani uso cantina e due piccoli depositi esterni oltre resede esclusivo.

Il fabbricato ha accesso da passo carrabile che diparte direttamente dallo stradello e conduce ad un resede che circonda la porzione in esame su due lati liberi.

I due ampi locali al piano seminterrato hanno un'altezza interna media pari a ml. 3,15. Allo stato attuale l'immobile è così composto da due locali uso deposito/cantina oltre due piccoli ripostigli esterni.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Greve in Chianti, **Foglio 147, Particella 59, Subalterno 3**, Località San Martino a Cecione s.n.c., Piano S1, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 91 mq., Rendita Catastale € 202,09;

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio e da recente accesso del Custode Giudiziario agli atti del fascicolo processuale l'immobile risulta nella detenzione della proprietà esecutata.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

PREZZO BASE Euro 20.000,00 = .

OFFERTA MINIMA Euro 15.000,00 = .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

LOTTO 3

Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino posti nell'immediate vicinanze del complesso dei fabbricati di Via San Martino in Cecione e composti da particelle di forma irregolare con andamento collinare e di consistente declivio utilizzate a prevalente coltura di oliveto e vigneto ma anche a pascolo e bosco ceduo con superficie catastale complessiva di mq. 60.024,00.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti, **Foglio 147:**

- **particella 40** Pascolo di classe 2 mq. 1330,00 – Reddito Domenicale € 0,41
- **particella 41** Bosco ceduo di classe 3 mq. 780,00 – Reddito Domenicale € 0,12
- **particella 42** Pascolo di classe 2 mq. 2270,00 – Reddito Domenicale € 0,59
- **particella 43** Bosco ceduo di classe 3 mq. 750,00 – Reddito Domenicale € 0,12
- **particella 44** porz. A Uliveto di classe 4 mq. 1060,00 – Reddito Domenicale € 24,06
porz. B Vigneto di classe 3 mq. 510,00 – Reddito Domenicale € 2,11
porz. C Uliveto/Vigneto di classe 3 mq. 1830,00 – Reddito Domenicale € 3,31
- **particella 45** Bosco ceduo di classe 4 mq. 730,00 – Reddito Domenicale € 0,11
- **particella 46** Pascolo di classe 2 mq. 2630,00 – Reddito Domenicale € 0,68
- **particella 47** Pascolo di classe 2 mq. 860,00 – Reddito Domenicale € 0,22
- **particella 48** Bosco ceduo di classe 3 mq. 1070,00 – Reddito Domenicale € 0,17
- **particella 49** Pascolo di classe 2 mq. 570,00 – Reddito Domenicale € 0,15
- **particella 51** Pascolo di classe 2 mq. 640,00 – Reddito Domenicale € 0,17
- **particella 52** Uliveto di classe 3 mq. 1660,00 – Reddito Domenicale € 2,57
- **particella 60** Pascolo di classe 2 mq. 2740,00 – Reddito Domenicale € 0,71
- **particella 77** porz. A Vigneto di classe 3 mq. 4420,00 – Reddito Domenicale € 18,26
porz. B Uliveto di classe 4 mq. 480,00 – Reddito Domenicale € 0,37
- **particella 115** Uliveto di classe 4 mq. 5694,00 – Reddito Domenicale € 4,41

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio e da recente accesso del Custode Giudiziario agli atti del fascicolo processuale l'immobile risulta nella detenzione della proprietà esecutata.

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

PREZZO BASE Euro 110.000,00 = .

OFFERTA MINIMA Euro 82.500,00 = .

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre il giorno 27 maggio 2026**, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le offerte dovranno essere presentate direttamente dal [portale delle vendite pubbliche](#) oppure all'interno del portale www.astetelematiche.it, attraverso la funzione **"Invia offerta"** che consente la compilazione di un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

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

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

- copia della/e **procure notarili** nei casi esposti nel successivo paragrafo;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione **regime patrimoniale** degli offerenti;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice, nonché il documento d'identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società**, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di **comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il **pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

Tecnicamente, come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della Giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

1. Uno degli **offerenti**, con delega da parte degli altri;
2. Un **Avvocato**, con delega degli offerenti. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- Offerta presentata per il tramite di un **presentatore terzo non offerente**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore di un Avvocato ed inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.
- Offerta presentata da un Avvocato per **persona da nominare** ex art. 579 ult.co. c.p.c.; in tal caso la procura non viene allegata all'offerta, ma sarà prodotta successivamente all'aggiudicazione.
- **Offerta formulata da più persone**:
 - ✓ all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti); la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
 - ✓ nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno intende acquistare.

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

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

* * *

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. **928421 - ChiantiBanca - Filiale Empoli**

intestato a **ESEC. IMM. 460/2013 TRIBUNALE DI FIRENZE**

IBAN IT 28 Y 08673 37830 0000 0092 8421

Causale **"versamento cauzione"**

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Considerato che la società Aste Giudiziarie in Linea Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art.3 DM n.32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze, la gara verrà gestita all'interno del portale www.astetelematiche.it.

Si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse nel seguente ordine:

LOTTO 1 il giorno 28 maggio 2026 - ore 11.00

LOTTO 2 il giorno 28 maggio 2026 - ore 11.30

LOTTO 3 il giorno 28 maggio 2026 - ore 12.00

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà:

Lotto 1 Euro 10.000,00=

Lotto 2 Euro 600,00=

Lotto 3 Euro 3.300,00=

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

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

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;

- **in presenza di più offerte presentate**, 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 presenza alla vendita telematica senza incanto solamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine indicato nell'offerta e, in ogni caso, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario a favore del **conto corrente n. 928421** intestato a **"ESEC. IMM. 460/2013 TRIBUNALE DI FIRENZE"** - **IBAN IT 28 Y 08673 37830 0000 0092 8421** 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.

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 sul conto corrente sopra indicato.

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

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

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

* * *

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

In assenza di apposita dichiarazione da parte dell'aggiudicatario, la liberazione sarà a cura e spese dello stesso, da eseguirsi nelle forme di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c..

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Empoli, via Roma n. 42.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

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

Pubblicazioni:

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente, saranno pubblicati:

- l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario (non inferiore a 60 giorni);
- l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it www.astalegale.net www.portaleaste.com www.publiconline.it www.tribunale.firenze.giustizia.it www.astegiudiziarie.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it (non inferiore a 60 giorni);
- l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie", edizione nazionale, in versione digitale (non inferiore a 45 giorni).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0571 72755 – email: torcini@dottoricommercialisti.it



Empoli li, 16 febbraio 2026

* * *



Il Professionista Delegato
Dott. Alessandro TORCINI

