Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 164/2017

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Ilaria Biagiotti, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 27.2.2020, così come integrata dal provvedimento del 13.11.2025 e del 11.9.2026, nella procedura esecutiva n. 164/2017 RGE, cui sono riunite le procedure esecutive RGE 432/2017 e 589/2018, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net 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 quale gestore della pubblicità telematica unitamente alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027** si procederà, **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA**, secondo il seguente programma di vendita:

LOTTO 1 - ore 10,00

LOTTO 2 – ore 11,00

LOTTO 3 – ore 12,00

LOTTO 4 – ore 14,00

LOTTO 5 – ore 15,00

LOTTO 6 – ore 16,00

LOTTO 7 – ore 17,00

LOTTO 8 - ore 18,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

VILLA TAVOLESE

LOTTO 1 - Piena proprietà di unità immobiliare posta in Loc. Marcialla Comune di Certaldo via Tavolese n. 221.Trattasi di una villa con piscina distribuita su quattro piani fuori terra con destinazione e conformazione turistico ricettiva collegata direttamente dal piano terreno con il ristorante. Dispone di n. 16 camere ed una suite oltre a un'area di parcheggio in una parte del giardino. In particolare,

- quanto all'area ricettiva: al piano terreno è composta da l'ingresso, hall principale, una

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

zona uffici, n.4 camere con accesso dall'esterno oltre collegamenti quali disimpegni, scala ed ascensore. Il primo e il secondo piano sono costituiti da n.6 camere per ciascun piano oltre corridoi, disimpegni, appoggio al piano, scala ed ascensore. Il terzo piano è costituito da una suite con ingresso diretto dall'ascensore composta da zona giorno e zona notte, due cabine armadio, bagno completo distribuito in due zone, ripostiglio e quattro terrazzi a tasca;

- quanto al ristorante: collegato internamente con l'area ricettiva è composto da una grande sala, una sala ad uso colazione, un'area bar, un ufficio ed inoltre un'area servizi composta da una cucina con zona lavapiatti, magazzino e dispensa, un'area di servizi per ospiti e per il personale, spogliatoi con docce per il personale e per ultimo dei locali tecnici: autoclave, quadri elettrici, centrale termica e aria condizionata. Sopra la superficie del ristorante è posto un grande terrazzo.

Completano il lotto i seguenti beni:

- locale tecnico a comune con tutti i sub di villa Iris (lotto 2)
- area rurale, che funge da ingresso
- magazzino posto adiacente ai locali tecnici dell'albergo ristorante.

E' compresa nella proprietà del sopra citato bene la proprietà e l'uso pro-quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate nella perizia cui si rinvia.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo, come segue:

- C.U. Foglio 36, Part. 75, sub. 500, Cat. D/2, Rendita Euro 11.052,18 (quanto alla villa);
- C.U. Foglio 36, Part. 73, sub. 502 (quanto al locale tecnico a comune);
- C.U. Foglio 36, Part. 73, sub. 500, Cat. C/2, cl. 3, cons. 12 mq, sup. Cat. 15 mq Rendita Euro 21,07;
- C.T. Foglio 36, Part. 265, cl. Area rurale sup. a 01 ca 40

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 2.340.900,00

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

OFFERTA MINIMA Euro 1.755.675,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 47.000,00**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 a esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU e dalle successive integrazioni, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, la costruzione della villa risale all'800 con una ristrutturazione che risale agli anni '80-'90. Alla data dell'accesso del perito d'ufficio è emerso quanto segue:

1. Prat. Presentata il 25/05/1988, prot. 7244 e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.1414 il 30/11/1988 Oggetto: Sondaggi geologici preventivi al fine di un consolidamento strutturale dell'edificio e delle murature perimetrali di confine. Fg.36, part.75;

2. Prat. Presentata il 07/02/1989, registrata il 10/02/1989, prot.1875 e rilasciata Autorizzazione Edilizia n.1450 il 13/02/1989. Oggetto: Ripristino del manto di copertura e degli intonaci esterni delle facciate. Fg.36, part.75;

3. Prat. Presentata il 25/02/1989, prot. 10084 (di cui alla pratica n. 426/89) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 1607/89 il 03/10/1989. Oggetto: Restauro facciate, rifacimento coperture e consolidamento fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa. Fg.36, part.75;

4. Prat. Presentata il 26/02/1990, prot. 3038 (di cui alla pratica n. 93/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 34/90 il 03/03/1990. Oggetto: Lavori di sbancamento, costruzione muro di recinzione e passi di accesso sulla via di Tavolese. Fg.36, part.79 (riferito all'ex asilo Villa Santa Teresa nella domanda);

5. Prat. Presentata il 09/05/1990, prot. 7340 (di cui alla pratica n. 262/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 93/90 il 17/05/1990. Oggetto: Ricostruzione di muro di recinzione fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa sull'immobile distinto al Fg.36, part.77;

6. Prat. Presentata il 14/05/1990, prot. 7582 (di cui alla pratica n. 272/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 148/90 il 06/08/1990. Oggetto: Variante realizzazione muro di recinzione di cui alla Autorizzazione n. 34/90 sull'immobile distinto al Fg. 36, part. 77;

7. Prat. Presentata il 01/06/1990, prot. 8600 (di cui alla pratica n. 328/90) e rilasciata

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Autorizzazione Edilizia n. 157/90 il 04/09/1990. Oggetto: Realizzazione vasche ad uso deposito acqua sull'immobile distinto al Fg. 36, part. 77 (riferito al terreno accanto l'ex asilo Villa Santa Teresa);

8. Prat. Presentata il 25/05/1990, prot. 8363 (di cui alla pratica n. 303/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 196/90 il 20/10/1990. Oggetto: Realizzazione locale interrato per attrezzature idriche;

9. Prat. Presentata il 28/05/1990, prot. 8364 (di cui alla pratica n.304/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 197/90 il 20/10/1990. Oggetto: Costruzione cisterna interrata, consolidamento edificio e pavimentazione resede a Sanatoria L. 47/85 sull'immobile distinto al Fg. 36, part. 75, 157;

10. Prat. Presentata il 28/05/1990, prot. 8365 (di cui alla pratica n. 306/90) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 198/90 il 20/10/1990. Oggetto: Consolidamento statico, rifacimento copertura e facciata fabbricato ex asilo Villa Santa Teresa in Variazione Autorizzazione n. 1607/89 sull'immobile distinto al Fg. 36, part. 75, 157;

11. Prat. Presentata il 22/03/1991, prot. 3879 (di cui alla pratica n. 168/91) e rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 72/92 il 12/05/1992. Oggetto: Opere di urbanizzazione primaria piano di recupero ex asilo Santa Teresa Marcialla distinto al Fg. 36, part. 75, 79;

12. Prat. Presentata il 30/11/1990, prot. 16810 (di cui alla pratica n. 733/90) e rilasciata Concessione Edilizia n. 71/93 il 27/09/1993. Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento edificio ex asilo da adibirsi ad albergo distinto al Fg. 36, part. 73, 75, 156;

13. Prat. Presentata il 13/01/1997, prot. 479 (di cui alla pratica n. 15/97) e rilasciata Concessione Edilizia a n. 99/98 il 11/07/1998. Oggetto: Sanatoria art. 13 L. 47/85 per ampliamento e ristrutturazione a complesso immobiliare distinto al Fg. 36, part. 74, 75;

14. Domanda presentata il 15/07/1998 e rilasciata Agibilità n. 24/98 il 08/10/98;

PRATICHE AMMINISTRATIVE - SUAP:

15. Pratica SUAP: Presentata il 25/05/1998 e rilasciata Autorizzazione sanitaria n. 498 il 26/01/1999;

16. Pratica SUAP: Presentata e rilasciata Licenza per Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande n. 340 il 07/05/1999, per l'esercizio di Tipo A, sup. 170 mq, Categoria Terza, a carattere permanente, per via Marcialla – Tavolese n.221, (pratica non presente c/o l'archivio comunale al momento della visura ma da notizie dell'ufficio Suap del Comune di Certaldo valida ai fini dell'esercizio);

17. Pratica SUAP: Presentata il 14/02/1996 e rilasciata Licenza per l'esercizio di Attività alberghiera, di pensione, locanda, albergo diurno, ecc. n. 98 il 22/12/1999;

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

18. Pratica SUAP: Comunicazione Prot. 8367 del 17/04/2019 di Cessata attività.

Dall'atto di provenienza emerge che la costruzione è stata effettuata in data anteriore al 1940. Dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto assentito e lo stato di fatto rilevato dai vari sopralluoghi, il lotto in oggetto risulta corrispondersi ad eccezione di una leggera ma diversa distribuzione interna e la mancata costruzione di una porzione di muro nella zona dei locali tecnici.

Il c.t.u. rileva che il bene non corrisponde urbanisticamente.

Dalla CTU emerge che anche il locale tecnico a comune risulta difforme ai fini urbanistici.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

Infine si rinvia alle integrazioni peritali in relazione alla descrizione del confine tra la part. 75 in cui insiste Villa Tavolese e la part. 295, quale area urbana di proprietà di terzi.

VILLA IRIS

LOTTO 2 - Piena proprietà di unità immobiliare posta in Loc. Marcialla Comune di Certaldo via Tavolese n. 225 (oltre ai n. 224 e 226 quali rispettive autorimesse) sviluppata su tre piani fuori terra con destinazione e conformazione turistico ricettiva ed è costituita al piano terreno da due autorimesse (bene D e bene E), n. 2 locali adibiti a cantine (bene G) e un locale tecnico (bene B) a comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 1, un bagno posto tra le due cantine composto da lavello e wc e al primo e secondo piano da un'area ricettizia (beni F – H – I - L) composta al piano primo da 3 camere doppie con bagno privato di cui una suite oltre disimpegni, scala e uscite verso il giardino tergale. Il secondo piano si sviluppa nello stesso modo.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

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

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 1 cat. C/6 cl. 4 rendita € 35,53, PT, quanto alla prima autorimessa (bene D)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 2 cat. C/6 cl. 4 rendita € 42,19, PT, quanto alla seconda autorimessa (bene E)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 3 cat. A/4 cl. 1 rendita € 242,73, PT e 1P, quanto al primo appartamento (bene F)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 5 cat. A/4 cl. 3 rendita € 268,56, 1P, quanto al secondo appartamento (bene H)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 6 cat. A/5 cl. 4 rendita € 206,58, 2P, quanto al terzo appartamento (bene I)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 8 cat. A/5 cl. 3 rendita € 122,92, 2P, quanto al quarto appartamento (bene L)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 4 cat. C/2 cl. 3 rendita € 52,68, PT, quanto alle due cantine e locali deposito (bene G)

- C.U. foglio 36 part. 73 sub 501, quanto all'ingresso e vano a scala a comune

- C.U. foglio 36 part. 73 sub. 502 quale B.C.N.C. a comune con il lotto 1.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 351.135,00

OFFERTA MINIMA Euro 263.351,25

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 7.050,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Dalla CTU risulta che la struttura nasce come abitazioni di modesta entità e a metà degli anni '90 è stata ristrutturata per un uso accessorio all'albergo-resort di cui al lotto 1.

Risultano, inoltre, le seguenti pratiche edilizie:

- Prat. 2123/86: domanda di condono presentata il 19.6.1986 prot. 10167 per modifiche interne ed esterne dell'immobile di cui all'unità F. Condono non rilasciato.

- Prat. 605/95: DIA presentata il 20.10.1995 prot. 14707 per progetto di ristrutturazione interna.

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

- Prat. 678/99: asseverazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 presentata il 3.11.1999 prot. 16189 per progetto di ristrutturazione interna del fabbricato di civile abitazione. Non risulta presentazione di fine lavori.

Dalla CTU emerge che l'unità immobiliare oggetto di vendita, nonché il locale tecnico a comune, risultano urbanisticamente difformi.

VILLA LUISA

LOTTO 3 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 201) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano T e composta da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo cottura, camera, bagno e ripostiglio, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 300 cat. A/2 cl. 2 rendita € 271,14
- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune.

La CTU riferisce che l'unità risulta conforme urbanisticamente e che la planimetria catastale depositata presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile: l'unità immobiliare corrisponde catastalmente.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

PREZZO BASE Euro 93.202,50

OFFERTA MINIMA Euro 69.901,88

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 2.800,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 4 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 202) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano T composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 3, 5, 6, 7, 8 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 301 cat. A/2 cl. 2 rendita € 232,41
- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune

Dalla CTU risulta che la planimetria catastale depositata presso i Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di due tramezzi in cartongesso di altezza inferiore al soffitto ubicati nell'angolo cottura che alterano la consistenza dell'immobile: l'unità immobiliare non corrisponde catastalmente ed è urbanisticamente non conforme.

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 91.035,00

OFFERTA MINIMA Euro 68.276,25

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 2.800,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 5 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 212) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano 1° composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 2 camere e bagno, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 3, 4, 6, 7, 8 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 302 cat. A/2 cl. 2 rendita € 309,87
- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Dalla CTU risulta che l'unità immobiliare è catastalmente e urbanisticamente conforme.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 106.207,50

OFFERTA MINIMA Euro 79.655,63

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 3.200,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 6 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 211) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano 1° composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera e bagno, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 3, 4, 5, 7, 8 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 303 cat. A/2 cl. 2 rendita € 232,41

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune

Dalla CTU risulta che l'unità immobiliare è catastalmente e urbanisticamente conforme.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444)

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 86.700,00

OFFERTA MINIMA Euro 65.025,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 2.650,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 7 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 222) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano 2° composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 2 camere e bagno, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 3, 4, 5, 6, 8 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di Certaldo come segue:

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

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 304 cat. A/2 cl. 2 rendita € 309,87
- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune

Dalla CTU risulta che l'unità immobiliare è catastalmente e urbanisticamente conforme.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 106.207,50

OFFERTA MINIMA Euro 79.655,63

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 3.200,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 8 - Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di Villa Luisa costituita da un appartamento (identificato come app. n. 221) ad uso civile abitazione posta in loc. Marcialla Comune di Certaldo, via Tavolese, 227, piano 2° composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera e bagno, oltre porzione di terreno quale resede a comune con i lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 9.

La vendita del bene sopraindicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché 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 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, cui si fa riferimento per la più completa descrizione.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale, alla data dell'accesso del CTU, l'unità immobiliare è da considerarsi giuridicamente libera.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio del Comune di

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Certaldo come segue:

- C.U. foglio 36 part. 71 sub 305 cat. A/2 cl. 2 rendita € 232,41
- C.T. foglio 36 part. 266 area rurale resede a comune

Dalla CTU risulta che l'unità immobiliare è catastalmente e urbanisticamente conforme.

Quanto all'area rurale la relativa destinazione urbanistica risulta dal Certificato di cui all'art. 30 del DPR 380/2001 rilasciato il 29.09.2026 dal Comune di Certaldo e da cui risulta quanto segue: il terreno ricade nel morfotipo T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) (corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).

CONDIZIONI ECONOMICHE

PREZZO BASE Euro 86.700,00

OFFERTA MINIMA Euro 65.025,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di Euro 2.650,00.**

REGIME FISCALE

Essendo l'esecutato persona giuridica (società), questi è stato invitato tramite pec del 14.09.2026 ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, I co., n. 8 ter D.P.R. 633/72. Poiché non è pervenuta alcuna dichiarazione di opzione, la cessione è considerata in regime naturale di esenzione IVA e soggetta ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dei lotti nn. 3-4-5-6-7-8 risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio per le unità immobiliari sopra indicate è emerso quanto segue:

1. prat. 315/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 25/98 il 8.9.1998. Ristrutturazione locale accessorio in civile abitazione;

2. prat. 527/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 26/98 il 8.9.1998. Ristrutturazione locale accessorio in abitazione ed aumento dell'unità immobiliare;

3. prat. 528/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 27/98 il 14.9.1998. Ristrutturazione per aumento unità immobiliari di fabbricato adibito a civile abitazione;

4. prat. 529/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 29/98 il 14.9.1998. Ristrutturazione per aumento unità immobiliari di fabbricato adibito a civile

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

abitazione;

5. prat. 530/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 31/98 il 14.9.1998. Ristrutturazione per aumento unità immobiliari di fabbricato adibito a civile abitazione;

6. prat. 531/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 33/98 il 21.9.1998. Ristrutturazione per aumento unità immobiliari di fabbricato adibito a civile abitazione;

7. prat. 532/95 presentata il 1.3.1995 prot. 3260 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 34/98 il 21.9.1998. Ristrutturazione per aumento unità immobiliari di fabbricato adibito a civile abitazione;

8. abitabilità presentata il 1.10.2003 prot. 18054 relativo alle concessioni edilizie in sanatoria nn. 25/98, 26/98, 27/98, 29/98, 31/98, 33/98 e 34/98.

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 precedente l'asta (ovvero entro il 13 gennaio 2027 ore 23,59)** personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "**Invia l'offerta**" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, 3 comma c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Inoltre l'offerta deve contenere come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32:

a) i dati identificativi dell'offerente, ivi compreso lo stato civile, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del delegato alla vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) 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;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 nonché dell'eventuale 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 nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione", **senza altre indicazioni**. La cauzione dovrà essere versata con le modalità di seguito indicate (si veda sezione Modalità di versamento della cauzione). Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;

4) 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. Tale importo non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

5) se l'offerente è celibe/nubile oppure coniugato e, in tal caso, il regime patrimoniale dei beni. Qualora fosse coniugato e 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 cosiddetto rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare e copia di carta d'identità e codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore;

7) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà

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

essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

8) 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 anche per immagine della procura notarile – nelle forme di 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;

9) per l'ipotesi di cittadino straniero l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi con eventuale carta d'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;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5 D.M. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015).

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intendono acquistare l'immobile ovvero da un "presentatore", cioè da un soggetto – eventualmente diverso dall'offerente – che, ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015 compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica; il "presentatore" può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato o di un "presentatore" all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità**, copia anche per immagine della procura notarile – nelle forme di atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte – rilasciata al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

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

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti.

L'offerente, all'esito dell'aggiudicazione e comunque contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà rilasciare la dichiarazione contenente la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente, all'esito dell'aggiudicazione dovrà, altresì, rilasciare la dichiarazione di voler far ricorso, 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 e l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali.

Infine, salvo espresso esonero ad opera dell'aggiudicatario, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 000000208220 – Chianti Banca intestato a Tribunale di Firenze R.G.E. 164/2017

IBAN IT86D0867338050000000208220

Causale "**versamento cauzione**"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno 13 gennaio 2027. Si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato prudenzialmente almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte.

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

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.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita **(14 gennaio 2027 alle ore 10,00 per il lotto 1, ore 11,00 per il lotto 2, ore 12,00 per il lotto 3, ore 14,00 per il lotto 4, ore 15,00 per il lotto 5, ore 16,00 per il**

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

lotto 6, ore 17,00 per il lotto 7, ore 18,00 per il lotto 8), 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 (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; 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; nonché 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); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore. Si ripete che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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 e cioè 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 verranno effettuate per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

del DM 32/2015, sono autorizzati a prendere parte alle operazioni di vendita senza incanto **esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati.**

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form disponibile dopo aver cliccato sul tasto "partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal Professionista Delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di 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 offline 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 (purché non inferiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il Professionista Delegato ritenga che non via siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- **In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo al termine delle operazioni di esame delle offerte iniziando dal prezzo offerto più alto mediante rilanci effettuati telematicamente entro cinque minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore ad € 47.000,00 per il lotto 1, € 7.050,00 per il lotto 2, € 2.800,00 per il lotto 3, € 2.800,00 per il lotto 4, € 3.200,00 per il lotto 5, € 2.650,00 per il lotto 6, € 3.200,00 per il lotto 7, € 2.650,00 per il lotto 8. La gara dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta senza che siano effettuati ulteriori rilanci. 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica tutti gli utenti le cui offerte

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

sono state ritenute valide.

- **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 aggiudicazione, questa sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo a chi ha 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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 dei beni.

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

MODALITA' 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, da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Trattandosi di esecuzione per credito 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 e con dichiarazione da rendersi al momento dell'aggiudicazione, 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

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del 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. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

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.

In caso di revoca della aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la 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 secondo quanto disposto dal D.M. 222/15 nella misura liquidata dal GE.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita

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

della cauzione a titolo di multa e il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale se il prezzo ricavato, unito alla cauzione trattenuta, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

a) l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free press, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale;

b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

c) sul 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.

Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso.

La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, 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.

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 Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista

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

Avvocato Ilaria Biagiotti
Via Bezzecca, 4 – 50139 Firenze
Tel. 055 – 47 35 90 Tel. e fax 055 – 48 01 39
E-mail: avv.ilariabiagiotti@gmail.com

Delegato tel. 055 – 473590 – email: avv.ilariabiagiotti@gmail.com.

Firenze, 05 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Biagiotti

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