

**Tribunale Ordinario di Firenze**  
**Prima Sezione Civile**  
**Avviso di vendita delegata a notaio**

Il sottoscritto Dott. Massimo Palazzo, Notaio in Firenze, professionista delegato dal Giudice Ilaria Benincasa del Tribunale di Firenze alle operazioni di vendita relative al giudizio di divisione immobiliare **R.G. 3533/2011**, a norma dell'articolo 490 C.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **16 aprile 2025** alle ore **12,00** presso il suo studio in Firenze, Via Alfieri n. 28 procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto**, di quanto in calce descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari ad **Euro 4.500.000,00**;

c) l'offerta minima è quantificata in **Euro 3.375.000,00**;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 90.000,00**;

e) gli interessati all'acquisto, dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, Via Alfieri n. 28, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino alle ore 13.00 del giorno antecedente la vendita, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo, sottoscritta o personalmente o da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., con indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto-persona fisica, cui sarà trasferito e intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire e intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la dichiarazione d'offerta); soggetto, che dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per le operazioni di vendita;

- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;

- dei dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;

- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);

- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta");

- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale e accompagnata dal certificato, rilasciato dal Registro delle Imprese in data non anteriore a tre mesi dalla sua presentazione, o da visura camerale avente identica validità, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore e dalla procura o dal documento giustificativo dei poteri di rappresentanza.

Nel caso in cui l'offerta abbia per oggetto l'acquisto di immobile a uso abitativo e di relativa pertinenza, l'offerta dovrà, altresì, contenere la dichiarazione, da parte dell'offerente, che, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, intende avvalersi della facoltà di chiedere che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore catastale dell'immobile a uso abitativo e della relativa pertinenza; criterio, così riconosciuto applicabile ai decreti di trasferimento dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 6, del 15 gennaio 2014.

L'offerente dovrà dichiarare se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali "prima casa".

Infine, l'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, che l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

f) Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Poste Italiane S.p.A.- Patrimonio Banco Posta.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

g) se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente (presente o non presente all'esame delle offerte) avrà diritto all'aggiudicazione definitiva solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Se, invece, risultino essere state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta: se vi è adesione, anche da parte di uno solo degli offerenti, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia offerto il prezzo più alto, purché non sia inferiore al prezzo base d'asta. Qualora infatti il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, non vi è adesione alla gara e le offerte sono di importo diverso, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta migliore; se non vi è adesione alla gara, e le offerte sono tutte di pari importo, il compendio sarà aggiudicato definitivamente a chi abbia presentato l'offerta per primo: in entrambi i casi, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta risulterà pari almeno al prezzo base; se inferiore, ma non oltre il quarto del prezzo base, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

h) L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, al professionista delegato, mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta; in tale termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento, al sottoscritto professionista delegato, delle spese a proprio carico, occorrenti per la vendita, nonché dei compensi a favore dello stesso delegato, nell'importo quantificato dal professionista medesimo, in esito al conteggio, dallo stesso effettuato, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate;

**i) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. nei casi in cui l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario, in attuazione del decreto di trasferimento.**

A tal fine si rende noto agli offerenti, potenziali aggiudicatari del bene staggito, che per ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., occorre avanzare all'uopo una specifica istanza direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo.

l) il compendio sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti.

Dagli accertamenti svolti dal CTU l'immobile in oggetto risulta edificato prima del 1° Settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Fiesole:

Concessione Edilizia n. 141 dell'8 Novembre 1993 (pratica n. 425/92 del 19/12/1992) per lavori di manutenzione straordinaria dei piani terreno e primo;

titolo abitativo edilizio in sanatoria n. 29 del 22 Maggio 2009, comprensivo delle pratiche nn. 35 e 36 del 2004, riguardante modifiche distributive interne e creazione di nuove aperture della facciata oltre a cambio di destinazione d'uso del piano terra;

Cila tardiva prot. 0016752 del 30/6/2020 e successiva Cila tardiva prot. 0019407 del 30/6/2020 per bagni non areati;

ordinanza dirigenziale del Comune di Fiesole n. 1 del 1<sup>^</sup> gennaio 2020 ordinante la demolizione della strada e realizzazione di un muretto, lavori effettuati e completati entro il 30 giugno 2020 (comunicazione con pec al Comune di Fiesole in data 1/7/2020).

Per quanto riguarda la volta "che è ancora esistente" era stata ordinata la demolizione e la rimessa in pristino con ordinanza n. 1/2020 del Comune di Fiesole sulla quale il Tar della Toscana ha deciso in data 14 Ottobre 2020 la sospensione del provvedimento.

Per quanto riguarda i terreni si rinvia al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiesole in data 8 Novembre 2022.

Non sono applicabili gli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

m) sarà a carico dell'aggiudicatario dotarsi dell'eventuale attestato di prestazione energetica;

n) il sottoscritto notaio effettuerà presso il suo studio in Firenze, Via Alfieri n. 28 tutte quelle attività che, a norma degli articoli 570 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute o in Cancelleria o dinanzi al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice stesso;

o) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (055/2340830), presso lo studio del sottoscritto delegato in Firenze, Via Alfieri n. 28, nonché presso l'Andfir (055/461828).

p) il presente avviso sarà pubblicato, per intero, sul Portale delle Vendite Pubbliche e via internet sui portali: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della Sera, sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

## DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Piena proprietà di un complesso architettonico in Comune di Fiesole, Via Montefiano n. 5, situato in posizione collinare con ottima vista sul capoluogo e su Firenze, composto da:

**A) Villa** – La Villa, risalente al XVI secolo, oltre a pertinenze risalenti ad epoche successive (intorno al XIX secolo) e adibita prevalentemente a civile abitazione, si articola su tre piani fuori terra oltre a piccola porzione interrata e un piano soffitta, una corte, una loggia, terrazzamenti panoramici, giardini, una grotta stile "Buontalenti" ed un anfiteatro, e risulta così composta:

al piano nobile (primo piano) da sei ambienti di rappresentanza, tutti comunicanti fra loro ed una serie di piccoli ambienti che accolgono i servizi igienici; il collegamento con il piano

inferiore avviene sia con una scala centrale che mette in comunicazione gli ambienti di rappresentanza dei due piani e che prosegue al piano superiore, sia con un'altra scala di servizio posteriore che mette in comunicazione il piano nobile con le cucine;

al piano terreno da ambienti di servizio quali cucine, dispense e servizi igienici oltre ad un ampio soggiorno, due ambienti che disimpegnano la grande sala ex-limonaia con camino, oltre accessori;

al piano secondo da sette ambienti di minor pregio, cucina, servizi igienici (attualmente adibiti a deposito);

al piano terzo raggiungibile tramite scala lignea precaria, oltre che dal proseguimento della scala centrale, da sei grandi stanze e altri piccoli ambienti in stato di abbandono;

dalla terrazza del piano nobile si accede ad un manufatto, di successiva edificazione, che si sviluppa su due piani di cui uno parzialmente interrato, in cui è collocato un deposito d'acqua e l'altro con accesso dall'esterno;

al piano interrato da cantina accessibile con scala in pietra con partenza dal soggiorno;

sul lato privo di portico tramite una porta si accede ad un disimpegno, un deposito, e una serie di ambienti a piano terra e primo destinati a "depositi", dotati di servizio igienico, angolo cottura e zona notte soppalcata, collocati uno a piano terreno e due a piano primo.

**B) Colonica** - manufatto su due livelli con pertinenza esterna e annesso deposito attrezzi composta da vari ambienti al piano terreno adibiti a zona giorno, e una camera e bagno sul retro, e al piano primo da cinque vani compresa la cucina oltre accessori.

**C) Terreni** - appezzamenti di terreno con una superficie complessiva catastale di mq. 257.394,00

Dalla perizia la villa risulta libera da persone e cose mentre la colonica è abitata da uno dei comproprietari.

Da comunicazione dell'Ivg risulta che il primo accesso all'immobile sarà previsto per il 14.01.2025.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Consulenze tecniche d'ufficio e nei loro allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Il professionista delegato Notaio Massimo Palazzo



