

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 Bis C.P.C.

QUARTO tentativo di vendita per il LOTTO 2

Il sottoscritto Notaio Dott. Barbara Pieri, delegato dal G.E. Dott. Lucia Schiaretti ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.E.I. numero 170/2010 + 584/2010 + 499/2011 + 65/2019

AVVISA

che il giorno 15 maggio 2025 alle ore 9:30 presso il suo Studio secondario di Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, procederà all'esame delle offerte nell'ambito delle operazioni di vendita senza incanto dei sotto descritti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO 2

piena proprietà di:

In Comune di Scarperia e San Piero, località La Torre, lungo il tracciato della S.P. 551 che collega S. Piero a Sieve con Borgo San Lorenzo:

1) villa storica articolata su tre piani fuori terra così composta:

– al piano terra da una grande cucina, quattro soggiorni, uno studio, un ingresso, due disimpegni, un ripostiglio e un bagno;

– al piano primo da un grande salone, quattro camere da letto, quattro disimpegni, un ripostiglio, tre bagni;

– al piano secondo catastalmente definito come soffitta da quattro stanze di cui una soppalcata, due disimpegni, un locale tecnico e due bagni;

2) limonaia;

3) terreno (porzione del giardino della villa) rappresentato a Catasto Terreni nel Foglio di mappa 73 particella 157.

Come risulta da comunicazione Isveg in data 30 gennaio 2025 l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Si precisa che per l'unità immobiliare non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

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;

il bene è posto in vendita senza incanto al **prezzo base** pari ad:

- Euro 782.000,00 (settecentoottantaduemila e zero centesimi).

L'offerta minima è quantificata in Euro 586.500,00 (cinquecentoottantaseimilacinquecento e zero centesimi).

L'aumento minimo del rilancio in caso di gara è fissato in Euro 15.650,00 (quindicimilaseicentocinquanta e zero centesimi).

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita (14 maggio 2025 entro le ore 12:00), previo appuntamento telefonico, personalmente o a mezzo terzi, presso lo studio del Notaio delegato, in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) in busta chiusa, sottoscritta o personalmente o da avvocato (quale procuratore speciale munito di

procura speciale notarile, od offerente per persona da nominare), all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e dovrà contenere l'indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a 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) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- 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, da allegare all'offerta;
- 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, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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);
- le modalità di pagamento (versamento sul conto corrente intestato alla procedura);
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito dalla copia della contabile del bonifico da effettuarsi sul conto corrente aperto presso ChiantiBanca, IBAN: IT 15 X 086 7302 8020 0000 0323659 intestato a Tribunale di Firenze in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente in corso di validità e della tessera sanitaria.

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 specificando altresì i beni per i quali intende avvalersi di detta facoltà; 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" individuando i beni rispetto ai quali intende avvalersi di detta facoltà.

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 la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

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 sull'immobile acquistato, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salvo quanto previsto infra ai sensi dell'articolo 41 comma 5 DLgs 385/1993 per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

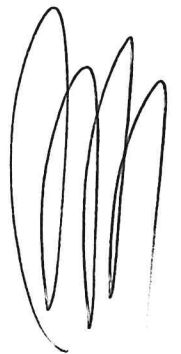
Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, sia o meno presente l'unico offerente il giorno fissato per l'esame delle offerte, il compendio sarà aggiudicato definitivamente al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo 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 solo 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 solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al 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 centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, 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.

Nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo mediante bonifico da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio secondario in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, ove gli interessati possono rivolgersi per ulteriori informazioni (tel. 055/2638410 con orario 9.00-13.00) nonché presso l'I.V.G di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato, per prenotare le visite ai lotti in questione gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it.

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si specifica in conformità alle risultanze della CTU in atti che:

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2:

Il fabbricato di cui fa parte il lotto in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Esso si trova inserito nel R.U. del Comune di Scarperia, Assetto del Territorio, alla tav. 13 in una zona denominata Insedimenti Recenti. Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, presso il Comune di Scarperia sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Autorizzazione n. 109/88;
- Piano di Recupero di cui alla P.E. n. 101/89 approvato con delibera C.C. n.299 del 30 ottobre 1989;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 79/91;
- Concessione Edilizia n. 80/91;
- Concessione Edilizia n. 131/91;
- Concessione Edilizia n. 133/91;
- Concessione Edilizia n. 134/91;
- Concessione Edilizia n. 57/92;
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (L.326/2003 e L.R. 53/2004) del 4 luglio 2006 per realizzazione di soppalco in legno e modifiche interne. Tale titolo abilitativo costituisce dichiarazione di agibilità dell'immobile in oggetto (sub.505). Dal sopralluogo effettuato nell'immobile sito in Scarperia, in località La Torre, n. 14-d, è risultato che ci sono difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.

Difformità edilizie.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile nucleo della villa (Sub. 505) sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati della sanatoria edilizia al P.2-soffitta indicate in perizia.

Dall'analisi del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio in base alla CTU si evince che la realizzazione dei bagni, disimpegni e locali tecnici sono opere abusive sanabili.

Difformità catastali. Dal sopralluogo effettuato il CTU ha riscontrato s difformità catastali.

Vincoli normativi, edificatori, storici , artistici, paesaggistici:

Come riportato nella certificazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze Prato e Pistoia rilasciata in data 21 marzo 2018 prot. 1604: l'immobile in oggetto non risulta di interesse culturale ai sensi degli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e 40 6° comma Legge 47/85.

Il presente avviso sarà pubblicato, 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, e, in forma integrale, via internet, sui portali: www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com, www.publicomonline.it. e sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

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.

Si richiamano le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato nel presente avviso.

Firenze, 3 febbraio 2025

Il Delegato
Notaio Barbara Pieri

