

n. r.g.e 26/2012



Tribunale di Firenze

IMMOBILIARE

VERBALE DELLA CAUSA

Addì, 31/03/2026 , innanzi alla Dott.ssa Giovanna Mazza sono comparsi:

Per il Creditore Procedente Siena Npl l'avv. Ndiaci che ha depositato note scritte in data 18.03.2026

Per Penelope spv. L'avv. Alessia Sani in sostituzione dell'avv. Menghini la quale si rimette alle istruzioni del GE vista anche la richiesta dell'avv. Ndiaci

Per il debitore esecutato l'avv. Simone Valenti il quale chiede non disporsi la vendita, considerato che già a verbale del 4.03.2025 era stato disposto un ultimo tentativo di vendita

Per la delegata l'avv. Violetta Laganà che si riporta alla relazione agli atti

Per il custode il dr. Amorosi il quale si riporta alla relazione del 20.03.2026

Il giudice viste le richieste delle parti

Rilevato che all'udienza del 4.03.2025 era stato fissato un ultimo tentativo di vendita con riduzione del 25%

Rilevata, tuttavia, la sopravvenienza di una nuova circostanza, quale l'offerta di acquisto dei sig.ri Massimo Ottanelli e Ariel Provaroni allegata in atti dalla delegata, ove testualmente si legge: << *i clienti sono interessati all'acquisto del bene immobile posto in Comune di Pelago, località Gavignano n. 77/b, abitazione terra tetto composta da 6 vani oltre cucina, doppi servizi ed accessori al piano terreno; soffitta al piano sottotetto; resede, cantine e servizio al piano seminterrato, che risulta occupato dall'esecutato. Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pelago nel foglio 25, particella 207, categoria A/7, classe 3, vani 10, rendita catastale Euro 645,57;- dai siti istituzionali abbiamo appreso che l'esperimento di vendita fissato per la data del 23 settembre 2025 al prezzo base pari ad € 184.700,00, offerta minima € 138.525,00, è andato deserto e non si è rilevata la fissazione di altro esperimento di vendita successivo.>>*

Vista l'integrazione peritale in atti del 30.07.2024 e la quantificazione dei costi;

ritenuto necessario nell'avviso di vendita richiamare tutte le perizie ed integrazioni tecniche già presenti, “nonché precisare che i costi per l'intervento e risoluzione della problematica di carattere strutturale che rende necessario estendere l'intervento già eseguito nel 1999 alle restanti parti dell'edificio, nonché sulla porzione di fabbricato posto a valle, al fine di contenere eventuali scivolamenti del piazzale e dei locali accessori, non risultano ad oggi esattamente e precisamente quantificati”;



precisare nell'avviso che sarà "onere del futuro aggiudicatario nominare e incaricare un ingegnere strutturista al fine di attivare una campagna di indagine tramite idonea strumentazione atta a monitorare eventuali movimenti dell'immobile al fine di acquisire dati più precisi che possano maggiormente chiarire l'evoluzione nel tempo delle lesioni riscontrate e degli interventi risolutivi da azionare" e che l'acquisto avviene nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con l'ultima indagine peritale integrata e cristallizzata con relazione del 30.07.2024

rilevato che un ulteriore tentativo di vendita all'ultimo prezzo base d'asta, senza alcun ribasso e vista l'offerta di acquisto in atti potrebbe ancora consentire il recupero delle spese di esecuzione e parte del credito del ceto creditorio

vista la relazione ISVEG, invita il custode ad eseguire un accesso per l'aggiornamento sull'attuale stato dei luoghi atteso che ad oggi non risulta documentata alcuna ulteriore modifica ovvero peggioramento dello stesso rispetto a quanto visionato nel 2024 dal CTU.

Riserva, all'esito, ogni decisione in merito alla possibile liberazione dell'immobile

PQM

AUTORIZZA un ultimo tentativo di vendita ***all'ultimo prezzo base pari ad € 184.700,00, offerta minima €138.525,00, senza alcun ribasso***

Ordina al delegato di predisporre avviso di vendita con le indicazioni sopra indicate e con fissazione di nuova asta entro il 30.06.2026

Verbale chiuso alle ore 15,20

Si comunici

Firenze, 31/03/2026

Il giudice

Dott.ssa Giovanna Mazza

