

TRIBUNALE di FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr.ssa Giovanna Mazza

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. N. 412/12
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Diego Cremona, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, ex art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura n. 412/12 r.g., a norma dell'art. 490 c.p.c., in forza dell'ordinanza 17.9.2019 con sue successive proroghe, e del provvedimento 11.3.2026,

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027, alle ore 17,00**, presso il suo Studio in **Empoli, Piazza Farinata degli Uberti, 13**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto ivi non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

* * *

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto 1

[venduto]

Lotto 2

Complesso edilizio ubicato in Vinci, via Valinardi, costituito da più corpi di fabbrica edificati in aderenza con due abitazioni per complessivi vani dieci, sette magazzini di cui i due al piano primo potranno essere ripristinati a scopo residenziale, una volumetria diruta che, se rimossa, permetterà l'ampliamento dell'esistente per circa mq. 17, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di superficie catastale di mq. 170. Gli immobili sono liberi ai fini della vendita. Il complesso è stato costruito in zona agricola antecedentemente al 1° settembre 1967 ad eccezione di due volumi sul mappale 455, quali il magazzino individuato al sub.4 e parte dell'annesso agricolo non accampionato, che risultano successivi al 1971, privi di autorizzazione, abusivi, non soggetti a sanatoria e quindi da rimuovere. Vendita soggetta a imposta di registro.

Dati catastali dell'Agenzia del Territorio, Comune di Vinci:

- part. 289, sub. 500, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 22, sup. catastale 26 mq, rendita € 95,44;
- part. 289, sub. 501, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi s.n.c. , sup. catastale 21 mq, rendita € 75,56;
- part. 289, sub. 502, graffata part. 455, sub. 500, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 20, sup. catastale 20 mq, rendita € 75,56;
- part. 455, sub. 1, cat. A/3 – Abitazioni di tipo economico, via Valinardi 24, consistenza 8 vani, sup. catastale 176 mq, rendita € 661,06;
- part. 455, sub. 2, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 28, sup. catastale 39 mq, rendita € 135,21;
- part. 455, sub. 3, cat. C/2 – Magazzino, via Valinardi n.c. 26, sup. catastale 67 mq, rendita € 238,60;
- part. 289, sub. 503 (Abit. Civ. p1), graffata part. 455, sub. 501 (sottotetto) e part.531 sub. 500 (ripostiglio e scala esterna), cat. F/4 - Unità in corso di definizione, via Valinardi n.c. 18;
- part. 455, sub. 6 (ex magazzino p1 e scala), cat. F/4 - Unità in corso di definizione, via Valinardi s.n.c. ,
- F. 31, p.lla 455, sub. 8, bene comune non censibile (resede frontale sud);
- F. 31, p.lla 455, sub. 7, bene comune non censibile (resede tergale nord);
- part. 304, qualità Vigneto, sup. 175 mq, redd. dom. € 1,58, redd. agr. 0,99.

Sono previsti oneri di deruralizzazione per € 115.638,60 che sono stati portati a deconto del prezzo base d'asta (come ricavasi dalla perizia di stima dell'immobile, arch. Bolongaro, 16.2.2026: *"Il sottoscritto C.T.U. indica quindi i valori di seguito riportati: Valore di stima del Lotto 2, € 341.100,00; Oneri di deruralizzazione (da detrarre dal valore di stima) € 115.638,60; Valore di stima del Lotto 2 (detratti gli oneri di derur.) € 225.461,40. Tenendo altresì conto dei meccanismi d'asta, del posizionamento in una ristretta fascia di mercato dello stesso nonché delle condizioni di manutenzione (fatiscenti), il sottoscritto C.T.U. indica un ribasso d'asta nella misura del 20% (in analogia peraltro con il precedente C.T.U.), da applicare al valore di stima, ottenendo il prezzo di seguito esposto. Prezzo a base d'asta € 180.369,12"*).

PREZZO BASE Euro 135.276,84 (centotrentacinquemiladuecentosettantasei/84);

OFFERTA MINIMA Euro 101.457,63 (centounomilaquattrocentocinquantesette/43);

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Lotto 3

[venduto]

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 11 gennaio 2027**, presso lo Studio del Professionista Delegato in **Empoli, Piazza Farinata degli Uberti, 13**, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione e deve essere accompagnata dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di **assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio Banco Posta"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., deve altresì contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui, in caso di aggiudicazione, andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri medesimi;
- fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con indicazione del numero di lotto;
- indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;
- eventuale richiesta di tassazione calcolata in base al criterio del "prezzo valore" ed eventuale richiesta di applicazione delle agevolazioni relative all'acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale ove ne ricorrano i presupposti);
- dichiarazione di essere edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **12 gennaio 2027, alle ore 17,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato in **Empoli, Piazza Farinata degli Uberti, 13**, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'**apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., l'**aumento minimo sarà di euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Si precisa che:

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

- in presenza di più offerte presentate per il lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In ogni caso, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione** secondo le indicazioni qui di seguito riportate.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane Spa – Patrimonio Banco Posta"**.

Essendo il creditore intervenuto parte di un contratto di finanziamento fondiario erogato in favore dell'esecutato, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, 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 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 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta 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, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, fino all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di

intervento versando il restante 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con **assegno circolare non trasferibile intestato a "Poste Italiane Spa – Patrimonio Banco Posta"**.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese e le imposte relative al trasferimento di proprietà in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate e alla liquidazione giudiziale.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

* * *

Si precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione (art. 591 *bis*, comma 4, c.p.c.), saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo Studio.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento da convenire col Custode nominato, Is.Ve.G. di Firenze, tel. 055.2340830 - www.isveg.it.

Pubblicazioni

- l'ordinanza, l'avviso di vendita e la perizia di stima con gli allegati saranno pubblicati sui siti del portale del Ministero della Giustizia (portale delle vendite pubbliche) <https://pvp.giustizia.it>, nonché su www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;

- l'avviso di vendita sarà altresì pubblicato per estratto sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nell'inserito locale denominato "IL CORRIERE FIORENTINO", sul "B.U.A.G." di Prato, Pistoia e Firenze, sul giornale locale edito da "[Astalegale.net](http://www.Astalegale.net)" per il Tribunale di Firenze.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato (tel. 055.0988117; fax 055.5609047; e-mail studiocremona@internetlibero.it; pec diego.cremona@firenze.pecavvocati.it).

In Firenze, 4 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Diego Cremona