

**Tribunale Ordinario di Firenze**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bisegna Francesca Romana**

**Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona**

Il sottoscritto Dott. Massimo Palazzo Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze con ordinanza del 21 giugno 2024 alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 107/2021**, a norma dell'articolo 490 c.p.c., considerato che la Società Notartel S.p.A. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015

**AVVISA**

che il giorno **25 novembre 2025** ore **12:30** procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e 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 a Euro **393.973,47** (trecentonovantatremilanovecentosettantatre,47);
- c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di 1/4) è quantificata in Euro **295.480,10** (duecentonovantacinquemilaquattrocentootanta/10);
- d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in Euro **7.900,00** (settemilanovecento/00);
- e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica attraverso il portale <https://astepubbliche.notariato.it> utilizzando il link "fai un'offerta" e seguendo le "istruzioni rilasciate dal Ministero" presenti ed in seguito meglio descritte.

L'offerta deve essere presentata dal diretto offerente o da Avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

E' possibile la presentazione, solamente da parte di un Avvocato, di offerta c.d. per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c.

Le "istruzioni rilasciate dal Ministero" per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerita\\_telematica\\_PVP\\_23112018.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerita_telematica_PVP_23112018.pdf).

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile tramite la scheda del lotto in vendita sul sito <https://venditepubbliche notarili.notariato.it>; per indicazioni sulla compilazione dell'offerta telematica visionare la pagina dedicata <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page> (tutorial "compilazione offerta telematica" e il manuale [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)).

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download e tramite PEC. L'offerta, dopo essere stata scaricata non deve essere aperta nè modificato il nome del file (ad es. offerta\_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente utilizzando, durante la compilazione dell'offerta, l'apposito pulsante "firma offerta" presente nel citato portale del Ministero prima di premere il pulsante "conferma offerta e procedi" (v. passo 6 del manuale utente del Ministero).

L'offerta (intesa come file zip del download) si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente ricevesse la mail di "rigetto pacchetto offerta" dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta". Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore", (ovverosia al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), esclusivamente in capo a: A) offerente diretto; B) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; C) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto all'art. 20 del DM 32/15 è autorizzata la partecipazione con modalità telematica alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata attraverso una mail alla PEC del delegato allegando documento d'identità, entro 7 gg dal termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate dal Gestore 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.

f) Le offerte dovranno contenere:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del professionista delegato;
- data e ora fissata per la vendita;
- prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte e consentire il controllo dell'avvenuto effettivo accredito sul conto);

- data, orario e numero di TRN (ex CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

#### g) Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione non al di sotto del dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 107/2021, IBAN IT94D0103002800000008213900 (entro il 19 novembre 2025), ovverosia fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte) ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 versamento sul conto corrente della procedura esecutiva salvo quanto di seguito previsto 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.

#### h) Allegati all'offerta

All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento di identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- in caso di offerta presentata dall'avvocato quale presentatore, procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con data anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta, e documento d'identità in corso di validità del presentatore e carta identità dell'offerente;
- 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, deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno;
- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;
- richiesta agevolazioni fiscali (prima casa, prezzo valore o altro), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

#### i) Versamento Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

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

#### l) Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it>. L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 60 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale <https://astepubbliche.notariato.it>

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata.

Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale, il bene sarà aggiudicato 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 avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **sincrona telematica** secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite email) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi tre (3) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior 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.

E' possibile contattare il gestore della vendita telematica Notartel S.p.a. per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica (Help desk 06/36.769.500).

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

m) Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di 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.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.



Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

n) Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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 tale caso verranno poste a carico della procedura.

o) il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, , anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Dalla CTU agli atti risulta i beni sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Reggello:

Licenza Edilizia n. 111/1971;

Licenza Edilizia n. 183/1975 a variante della 111/1971;

Licenza Edilizia n. 33/1977 per recinzione del terreno di proprietà;

pratica n. 103/1983 per ampliamento edificio di civile abitazione in località Cappella ai Piani;

pratica n. 957/1986 protocollo 7000 Condono Edilizio ex L.47/85 non rilasciato dal Comune di Reggello;

pratica n. 519/1994 Condono Edilizio 724/94 per costruzione autorimessa interrata non rilasciato dal Comune di Reggello.

Dalla perizia risultano delle difformità urbanistiche (per la dependance e le due autorimesse) e catastali (per la dependance, per gli spogliatoi e per il campo da bocce) che necessitano di integrazioni alla pratica di condono e aggiornamento della situazione catastale, cui si rinvia integralmente anche per la quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione delle irregolarità.

Dalla CTU risulta che secondo il vigente R.U. approvato dal Comune di Reggello con deliberazione del C.C. n. 40 in data 07/05/1998 e successive delibere del C.C. di cui

l'ultima n. 143 del 11.12.2013 gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona E, zona extraurbana art 31 N.T.A. sottozona E4 agricola produttiva pedemontana Art 35 N.T.A.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

p) Tutte le attività che a norma dell'art. 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, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Firenze, Via V. Alfieri n. 28 fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

q) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire solo 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: [prenota.po@isveg.it](mailto:prenota.po@isveg.it).

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (377/3131585).

r) la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti tecnici, nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

s) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita, ossia:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it) [www.isveg.it](http://www.isveg.it) unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;

- sul quotidiano on-line "Firenze-today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE – PRESS.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Piena proprietà di un compendio immobiliare in Comune di Reggello, denominato "Villa Natasha", avente accesso da un breve tratto di strada bianca che si diparte dalla strada provinciale 85 di Vallombrosa, raggiunge il cancello principale e prosegue con una strada

interna che raggiunge il fabbricato residenziale avente tipologia di villa, suddiviso in due appartamenti:

il primo principale articolato al piano seminterrato, terreno e primo e composto di nove vani ed accessori o quanti effettivamente siano;

il secondo posto al piano seminterrato che risulta avere accesso esterno dal giardino – resede ed anche dalla scala interna dell'appartamento principale, composto da cinque vani oltre accessori;

completa la proprietà un annesso ampio parco circostante della superficie catastale di mq. 22.769 sul quale insistono una dependance (composta da due camere e due bagni), un retrostante locale deposito con sottostanti due piscine riscaldate, oltre a un campo da tennis con relativo spogliatoio e un campo da bocce.

La strada interna raggiunge il piazzale di manovra che è posto di fronte a due autorimesse in parte interrate.

Si precisa che fin dall'acquisto dei terreni, quindi da epoca ultraventennale, la strada non asfaltata di accesso al compendio attraversa anche particelle di proprietà altrui.

E' compreso, inoltre, un appezzamento di terreno agricolo, tenuto a bosco misto, posto al di fuori della recinzione della villa, della superficie di circa mq. 8.112.

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello in giusto conto al Foglio 50, particelle:

99 sub. 1, Cat. A/7, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 129 di cui aree scoperte 129 mq, R.C. Euro 537,12;

99 sub. 2, Cat. A/7, classe 6, consistenza vani 11,5, superficie catastale mq 406 di cui aree scoperte 390 mq, R.C. Euro 1.336,33;

371, Cat. C/6, classe 4, consistenza 84 mq, superficie catastale mq 98, R.C. Euro 342,72;

372 sub. 1, Cat. A/7, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 91 di cui aree scoperte 91 mq, R.C. Euro 330,53;

372 sub. 2, Cat. D/6, R.C. Euro 642,00;

372 sub. 3, Cat. C/2, classe 3, consistenza mq 8, superficie catastale mq 11, R.C. Euro 27,68;

372 sub. 4, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 26, superficie catastale mq 31, R.C. Euro 106,08.

Al Catasto Terreni del Comune di Reggello in giusto conto al Foglio 50, particelle:

71, seminativo, classe 4, superficie mq 1600, R.D. euro 2,89, R.A. euro 2,89;

72, seminativo, classe 4, superficie mq 210, R.D. euro 0,38, R.A. euro 0,38;

73, bosco misto, classe 2, superficie mq 5390, R.D. euro 2,78, R.A. euro 0,84;

329, seminativo, classe 5, superficie mq 870, R.D. euro 0,67, R.A. euro 0,90;

562, bosco alto, classe 4, superficie mq 17, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

563, seminativo, classe 4, superficie mq 25, R.D. euro 0,05, R.A. euro 0,05.

Da relazione dell'IVG in data 16 luglio 2025 il bene risulta nella disponibilità della proprietà esecutata.

Regime fiscale: imposta di registro.

Il professionista delegato Notaio Massimo Palazzo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Palazzo', written over the text 'Il professionista delegato Notaio Massimo Palazzo'.