Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita senza incanto delegata a professionista
(Nuovo rito)

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mancini, Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591*bis* C.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 271/2006 riunito alla 681/2009 Lotto 1 e Lotto 2** a norma dell'articolo 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 13 Gennaio 2027 alle ore 10:00 (Lotto 1) ed alle ore 10:30 (Lotto 2) presso il suo studio in Firenze, Viale Giacomo Matteotti n. 1/A 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 due lotti, 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 121.311,78** (Lotto 1), **Euro 78.721,87** (Lotto 2);

c) l'offerta minima è quantificata in **Euro 90.983,83** (Lotto 1), **Euro 59.041,40** (Lotto 2) ;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 3.639,35** (Lotto 1) **e Euro 2.361,65** (Lotto 2);

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino alle ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, previo appuntamento telefonico, busta chiusa, contenente dichiarazione d'offerta in bollo, sottoscritta o personalmente o da avvocato (munito di procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte) o quale procuratore legale c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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, oltre al documento di identità del rappresentante.
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, salvo quanto previsto al successivo punto h) 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;
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 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..
h) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 precisazione del credito aggiornata che il fondiario dovrà depositare unitamente alle coordinate bancarie per il versamento entro la data fissata per la vendita, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta".

Inoltre, 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.

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 lotto 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 Consulenze estimative in atti del 23.07.2007 e nella relazione integrativa del 22.03.2011, del 9.07.2022, del 15.12.2024 e successive precisazioni del 9.04.2025 e 16.06.2025 alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.**

Dalla CTU risulta che il fabbricato ricompreso nel lotto 1) è stato edificato in forza di Licenza edilizia n. 109/67 del 20 febbraio 1968 e successiva variante in corso d'opera n. 91/70; successivamente per ampliamento del vano scale di collegamento tra piano terreno e seminterrato è stata richiesta sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994, la quale risultava alla data della perizia in corso di definizione per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta in data 21 febbraio 1998 prot. 3799.

Il Ctu dichiara che le piante sono difformi dallo stato attuale per modifiche esterne ed interne, sanabili (all'epoca della prima perizia di stima datata 23.07.2007) ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R.T. n. 1/05

Si fa presente che dalla perizia del 2011 il locale caldaia in uso esclusivo al fondo risulta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accessorio dell'unità abitativa posta al primo piano di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di vendita.
Dalla perizia agli atti del 2011 il terreno risultava per piccola parte edificabile, per la quasi totalità inedificabile e ricadente nel vincolo cimiteriale come meglio specificato nella CTU del giugno 2024 e nell'allegato CDU alla perizia.
Nella perizia del 2007 si legge che nel terreno sono presenti vari manufatti per deposito attrezzi agricoli di struttura precaria che dovranno essere demoliti da parte dell'aggiudicatario.
Dalla CTU risulta che il fabbricato ricompreso nel lotto 2) è stato edificato in forza di Licenza edilizia n. 6145 del 5 Novembre 1962; successivamente per opere di modifiche esterne ed interne (ampliamento di servizio igienico e costruzione di terrazza) è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 503/97 del 24 Aprile 1997. Successivamente ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108/2000 del 6 Luglio 2000. Il Ctu (all'epoca della prima perizia di stima del 23.07.2007) dichiara che lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato amministrativamente.
Nella relazione peritale del 7.02.2022 e nelle successive il CTU in merito alle manifestazioni fessurative ha indicato e quantificato le opere necessarie e gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile.
Il CTU evidenzia altresì che la planimetria catastale pur raffigurando l'u.i. riporta l'errata indicazione del subalterno.
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.
m) sarà a carico dell'aggiudicatario dotarsi dell'eventuale attestato di prestazione energetica;
n) il sottoscritto notaio effettuerà, presso il suo studio in Firenze viale Giacomo Matteotti n. 1/A 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 dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione;
o) ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio in Firenze Viale Giacomo Matteotti n. 1/A;
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 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).
p) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente saranno pubblicati:
1)l'avviso di vendita sul portale del Ministero di Giustizia nell'area denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490 comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. Att. C.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario;
2)l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c. con i relativi allegati sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
3)l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:
-sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste" edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze in versione digitale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-periodico quindicinale online Aste Giudiziarie edizione nazionale.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto 1

Piena proprietà di un fondo ad uso magazzino -deposito posto nel Comune di Reggello frazione Tosi via Berenson n. 43 costituito da due vasti locali uno al piano terra ed uno al piano seminterrato aventi accesso indipendente e collegati a mezzo scala interna.
Oltre appezzamento di terreno in parte in proprietà esclusiva ed in parte per la quota di proprietà di ½ costituente nella quasi totalità un corpo unico avente accesso dall'area esterna del fabbricato, il tutto per una superficie catastale di circa mq 11.100.
Alle unità immobiliari in oggetto si accede dalla strada comunale immettendosi al numero civico 43 di via Berenson e percorrendo il piazzale condominiale.

Da comunicazione Isveg del 14 Ottobre 2026 i beni sono liberi.

Lotto 2

Quartiere ad uso civile abitazione nel Comune di Reggello frazione Tosi con accesso dal n. 43/C di via Berenson costituente l'intero primo piano e composto da 4 vani, piccolo vano cottura, ingresso disimpegno, bagno wc, balcone, ampia terrazza (in parte coperta) ripostiglio esterno e cantina al piano interrato oltre resede esclusivo pertinenziale.
Al quartiere si accede dalla strada comunale immettendosi al numero civico 43 di via Berenson e percorrendo il piazzale condominiale.
Da comunicazione Isveg del 14 Ottobre 2026 il bene è libero.

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

Il professionista delegato
Notaio Elena Mancini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009