

**Tribunale Ordinario di Firenze**  
**Prima Sezione Civile**  
**Avviso di vendita delegata a notaio**

Il sottoscritto Dott. Massimo Palazzo, Notaio in Firenze, professionista delegato dal Giudice Dott.ssa Monica Tarchi del Tribunale di Firenze alle operazioni di vendita relative al giudizio di divisione immobiliare **R.G. 1656/11**, a norma dell'articolo 490 C.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **13 maggio 2025** alle ore **12,00** presso il suo studio in Firenze, Via Alfieri n. 28 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 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 ad **Euro 114.750,00**;
  - c) l'offerta minima è quantificata in **Euro 86.062,50**;
  - d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 3.442,50**;
  - e) gli interessati all'acquisto, per ogni singolo lotto, dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, Via Alfieri n. 28, dalla data 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.
- 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 genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

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.

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.

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 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 laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 C.p.c..

h) L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo, al professionista delegato, mediante uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", nel termine di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, o nel termine più breve indicato dall'offerente nell'offerta; in tale termine 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 compendio sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti.

Dagli accertamenti svolti dal CTU, l'immobile in oggetto risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza della Licenza Edilizia pratica 137/58 rilasciata in data 12 aprile

1958 per la costruzione di un edificio costituito da due unità immobiliari di civile abitazione;

il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 14 febbraio 1960.

Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di San Casciano Val di Pesa:

Concessione Edilizia n. 94/77 del 2 ottobre 1978 per ampliamento di passo carrabile a servizio del fabbricato;

Concessione Edilizia n. 61/83 del 3 settembre 1984 per sopraelevazione parziale del fabbricato (non riguardante l'immobile oggetto di vendita);

Concessione Edilizia in sanatoria n. 225 e 557 del 1994 (per ampliamento di superficie non residenziale per la realizzazione di ripostiglio nel resede, centrale termica, terrazzo, locale garage, locale ad uso centrale termica ed autoclave);

Concessione Edilizia n. 175/93 del 22 luglio 1994 per ampliamento di un vano al piano primo (non riguardante l'immobile oggetto di vendita).

Dalla Ctu risulta la conformità catastale ma non la conformità urbanistica per lievi difformità che potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario con una pratica di accertamento di conformità in sanatoria i cui oneri sono indicati nella perizia cui si rinvia.

Non sono applicabili gli 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, Via Alfieri n. 28 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 o dal Cancelliere o dal Giudice stesso;

o) ogni, ulteriore informazione potrà essere acquisita presso l'ufficio in Firenze, Via Alfieri n. 28 del sottoscritto delegato, nonché presso l'Andfir di Firenze al n. 055/461828;

per prenotare le visite telefonare al numero 055/461629 il giorno martedì dalle ore 16.30 alle 18.30.

p) il presente avviso sarà pubblicato, per intero, sul Portale delle Vendite Pubbliche e via internet sui portali: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). e, 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.

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

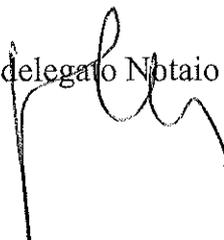
Piena proprietà gravata dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c., di appartamento in San Casciano Val di Pesa, loc. Mercatale, via Campoli n. 82, con accesso sia dal cancello pedonale sia lateralmente attraversando il resede a comune tramite il portoncino posto a sinistra nella loggia, al piano terra del fabbricato di cui è porzione, composto da ingresso, cucina abitabile affacciata sul resede tergale, bagno, corridoio, tre vani ed un ripostiglio oltre ad un altro ripostiglio esterno facente parte di un piccolo fabbricato con accesso dal resede a comune e da locale autorimessa con adiacente tettoia tergale.

Fig. 72, particella 172 Sub. 8, A/2 (appartamento)

Fg. 72, particella 172 Sub. 3 (autorimessa) oltre beni comuni non censibili  
Dalla Ctu risulta che la titolare del diritto di abitazione occupa l'appartamento.

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.

Il professionista delegato Notaio Massimo Palazzo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Palazzo', written over the printed name of the notary.

