

Tribunale Ordinario di Firenze
Avviso di vendita delegata a notaio
VI esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Vincenzo Gunnella, Notaio in Firenze, professionista delegato dal Giudice Dott. Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Firenze alle operazioni di vendita relative al giudizio di divisione immobiliare endofallimentare **R.G. 84/2019**, a norma dell'articolo 490 C.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 12,00**, presso il suo studio in Firenze, Via Masaccio n.187, procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto**, di quanto in calce descritto, costituente il **lotto 1** della procedura, alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in 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) i beni saranno posti in vendita al prezzo base pari a **euro 167.889,28 (centosessantasettemilaottocentoottantanove virgola ventotto)**;

c) l'offerta minima è quantificata in **euro 125.916,96 (centoventicinquemilanovecentosedici virgola novantasei)**;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **euro 5.100,00 (cinquemilacento virgola zero zero)**;

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, Via Masaccio n.187, 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 procuratore legale per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma 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 lotto e 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 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) 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 dalla quale risulta quanto segue:

Lotto 1: i terreni sono situati all'interno di una più ampia zona parzialmente edificata, a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e sono ricadenti per la maggior parte della loro estensione, ai sensi del Regolamento urbanistico del Comune di Montaione, nel Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA. Ap.5 che prevede la realizzazione di una lottizzazione a carattere industriale/artigianale.

Per tale lottizzazione in data 30.12.2010 con atto ai rogiti del Notaio R. Frediani Rep. 30.802 trascritto a Volterra (PI) il 17.01.2011 al n. 243 R.P. è stata sottoscritta con il Comune di Montaione una Convenzione edilizia con durata decennale (con originaria scadenza al 30.12.2020) prorogata automaticamente di 3 anni in applicazione dell'art. 30 comma 3 bis della Legge n. 98/2019, ulteriormente prorogata al 30.3.2027.



Dal Certificato di destinazione urbanistica n. 2021/2038 rilasciato dal Comune di Montaione in data 16.11.2021 risulta che i terreni individuati nel foglio 47 sono soggetti alle seguenti prescrizioni di carattere urbanistico:

particelle 361, 470, 471, 491, 492, 493, 494, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 540, 542: PUA.AP.5 - PUA approvato Del. C.C. 47 del 20/04/2009 e convenzione citata;

particella 102: in parte V. bos - Macchie boscate di valore paesaggistico, in parte - Viabilità esistente;

particella 129: in parte E1 - aree a prevalente funzione agricola, in parte PUA.AP.5 - PUA approvato Del. C.C. 47 del 20/04/2009 e convenzione;

particella 458: in parte E1 - Aree a prevalente funzione agricola e in parte PUA.AP.5 - PUA approvato Del. C.C. 47 del 20/04/2009 e convenzione;

particella 472: in parte E1 - Aree a prevalente funzione agricola e in parte PUA.AP.5 - PUA approvato Del. C.C. 47 del 20/04/2009 e convenzione, in parte VIAB - Viabilità Esistente;

particella 509: E1 - Aree a prevalente funzione agricola;

particella 532: E1 - Aree a prevalente funzione agricola.

Sulla particella 458 insistono due tettoie censite al Catasto fabbricati la cui costruzione non risulta legittimata da alcun titolo edilizio.

Tali costruzioni dovranno essere demolite, ripristinando lo stato originario dei luoghi, con oneri a carico dell'aggiudicatario, come meglio precisato nella perizia estimativa alla quale si rimanda.

Si segnala inoltre l'atto d'obbligo ai rogiti Notaio Arangio di Castelfiorentino Rep. 10.719 in data 30.07.1993 registrato a Empoli il 3 agosto 1993 al n. 919 serie II a favore del Comune di Montaione e le seguenti servitù di passo pedonale e carrabile gravanti:

sulla particella 472 a favore delle particelle 191/AA, 191/AB, 459, 473, 531, 530 e 534 del foglio 47 nascente da atto Notaio G. Cammuso di Empoli in data 10.12.2014 Rep. 17.623 (servitù non trascritta nei registri immobiliari ma citata nella relazione notarile agli atti);

sulla particella 532 a favore delle particelle 191/AA, 191/AB, 459, 473, 531 del foglio 47 nascente da atto Notaio G. Cammuso di Empoli in data 10.12.2014 Rep. 17.623 trascritto a Volterra (PI) il 16.12.2014 al n. 5569 R.P.;

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.

l) il sottoscritto notaio effettuerà presso il suo studio in Firenze, Via Masaccio n. 187 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;

m) ogni, ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto delegato nonché presso l'Andfir di Firenze al n. 055/461828.

n) il presente avviso sarà pubblicato con le seguenti modalità:

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

- sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e allegati;

- per via telematica sul quotidiano on-line "Firenze Today" e sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO 1

In Comune di Montaione, località Comiti, con accesso dalla strada provinciale di Sanminiatese tramite la strada comunale via dell'Artigianato:

piena proprietà di appezzamenti di terreno prevalentemente pianeggianti e/o in leggero pendio, di forma geometrica irregolare, posti all'interno di una più ampia zona parzialmente edificata a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale e ricadenti per la maggior parte della loro estensione, ai sensi del vigente Regolamento urbanistico di detto Comune, nel Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA. Ap.5 che prevede la realizzazione di una lottizzazione a carattere industriale/artigianale.

Su porzione del terreno (particella 458) insistono due tettoie non legittimate, che dovranno essere oggetto di demolizione, attualmente identificate al Catasto Fabbricati del detto Comune nel **foglio 47 dalla particella 517:**

Subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 66, rendita catastale euro 245,42;

Subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 68, rendita catastale euro 270,42.

Al **Catasto Terreni** del Comune citato le aree in esame sono identificate nel foglio **47** dalle particelle:

102, bosco misto, classe 3, superficie mq 510 reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,08;

509, vigneto, classe 1, superficie mq 1280, reddito dominicale euro 11,24, reddito agrario euro 8,59;

521, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 617, reddito dominicale euro 2,23, reddito agrario euro 1,59;

532, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 405, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario euro 1,05;

538, seminativo, classe 4, superficie mq 130, reddito dominicale euro 0,27, reddito agrario euro 0,23;

542, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 1.650, reddito dominicale euro 5,97, reddito agrario euro 4,26;

472, uliveto, classe 3, superficie mq 9.710, reddito dominicale euro 15,04 reddito agrario euro 15,04;

458, seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5.660, reddito dominicale euro 20,46, reddito agrario euro 14,62;

361, vigneto, classe 1, superficie mq 590 reddito dominicale euro 5,18, reddito agrario euro 3,96;

129, uliveto, classe 3, superficie mq 1.020, reddito dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 1,58;

470, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 1.645 reddito dominicale euro 5,95, reddito agrario euro 4,25;

471, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 255, reddito dominicale euro 0,92, reddito agrario euro 0,66;

491, vigneto, classe 1, superficie mq 5.520, reddito dominicale euro 48,46, reddito agrario euro 37,06;

492, vigneto, classe 1, superficie di mq 3.060, reddito dominicale euro 26,87, reddito agrario euro 20,54;

493, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 2.940, reddito dominicale euro 10,63, reddito agrario euro 7,59;

494, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 1.970, reddito dominicale euro 7,12, reddito agrario euro 5,09;

529, seminativo, classe 4, superficie mq 990, reddito dominicale euro 2,05, reddito agrario euro 1,79;

533, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 945, reddito dominicale euro 3,42, reddito agrario euro 2,44;

535, bosco alto, classe 3, superficie di mq 1.095, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,17;

536, bosco alto, superficie mq 225, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,03;

539, seminativo, classe 4, superficie mq 980, reddito dominicale euro 2,02, reddito agrario euro 1,77;

540, seminativo, classe 4, superficie mq 180, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,33;

530, seminativo, classe 4, superficie mq 80, reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,14;

534, seminativo, classe 3, superficie mq 15, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,04.

Gli immobili risultano nella disponibilità dei comproprietari e pertanto da considerarsi liberi ancorché in parte utilizzati da terzi senza titolo per deposito mezzi e stoccaggio materiali.

La vendita non è soggetta a Iva.

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.

Firenze, li

Il professionista delegato
Notaio Vincenzo Gunnella



[Handwritten signature of Vincenzo Gunnella]