

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Agata Stanga

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

La sottoscritta Dott.ssa Vivien Ceniccola, 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. 298/2022 Lotto Unico**, a norma dell'articolo 490 c.p.c. con ordinanza del 15 aprile 2024 considerato che la Società Astelegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2026** alle ore 10:00 procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.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 ad Euro 109.520,46 (centonovemilacinquecentoventi virgola quarantasei);

c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) è quantificata in Euro 82.140,35 (ottantaduemilacentoquaranta virgola trentacinque);

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in Euro 3.285,61 (tremiladuecentoottantacinque virgola sessantuno);

e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.

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: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né 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 (offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata, digitalmente.

L'offerta s' 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", (ovverossia 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 telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esegutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del forum, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato. A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula

virtuale che permetteranno soltanto ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

f) Le offerte dovranno contenere:

1 - 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);

2 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;

3 - dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;

4 - descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;

5 - numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;

6 - indicazione del professionista delegato;

7 - data e ora fissata per la vendita;

8 - prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima



sopra indicata);

9 - 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);

10 - modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);

11 - importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni 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);

12 - data, orario e numero di TRN/CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13 - 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;

14 - in caso di più offerenti, deve essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;

15 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta, digitalmente, o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendi-

ta 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 Chianti Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 298/22, IBAN IT69N0867302802000000917935, prudenzialmente, entro il giorno **11 (undici) giugno 2026 (duemilaventisei)** (ovverossia almeno 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 d'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, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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);
- procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
- 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 ed, 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;

- 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; all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta 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;

- 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 (c.d. prima casa e/o prezzo valore), 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. 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..

1) Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 (trenta) 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 www.spazioaste.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 del 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 l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione ed 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

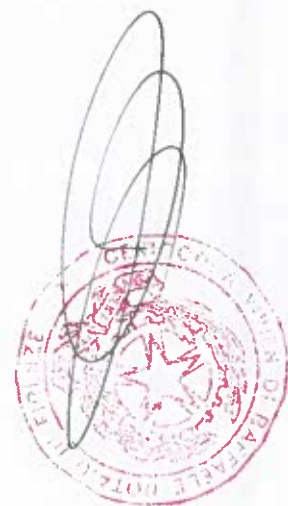
Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipo-

tecarie e catastali, oltre il 50% (cinquanta per cento) 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% (ottantacinque per cento) 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 adotte 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 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Nei 10 (dieci) 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 (venti) 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) 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 s' intendono, integralmente, riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale, espressamente ,si

rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

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, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

Q) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Per prenotare la visita si accede al sito <https://pvp.giustizia.it>, ove è pre-



sente 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).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 055.3245490.

r) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla 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:

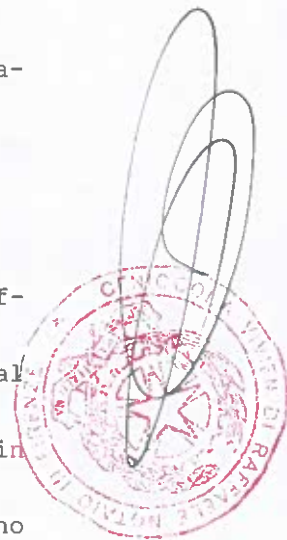
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,
- sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.asta-legale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima 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;
- periodico quindicinale online Aste Giudiziarie edizione nazionale,

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di due unità immobiliari entrambe ad uso ufficio facenti parte di più ampio fabbricato con accesso dalla n.c. 6 di via del Fornaccio nel Comune di Bagno a Ripoli, in località "Vallina". Tramite scale esterne si accede al piano primo con sbarco su terrazza a comune tra le due unità pignorate.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 509 è posta al piano primo del fabbricato, con scala di accesso dal piano terreno e terrazza a comune con l'altra unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ed è composta da un ingresso che disimpegna due vani e servizio igienico finestrato.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 510 è posta ai



piani primo e sottotetto del fabbricato, con accesso tramite terrazza esclusiva che si diparte al piano primo da quella a comune con l'unità identificata al subalterno 509 ed è composta da tre vani, servizio ed accessori al piano primo oltre sottotetto con terrazza esclusiva.

Dati Catastali:

Quanto sopra risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli (FI) al Foglio di Mappa 2 Particella 196:

- sub. 509, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 59,00 mq, Rendita catastale € 1.097,47. Confini: con stessa proprietà, con parti a comune su più lati, salvo se altri;

- sub. 510, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 104,00 mq, Rendita catastale € 2.300,82. Confini: con stessa proprietà, con parti a comune su più lati, salvo se altri.

Risultano a comune:

- alle due unità pignorate scala di accesso e terrazza;
- come risulta dall'atto per Notaio Antonino Poma del 20 luglio 2009 repertorio n. 2292381 e raccolta n. 8092 registrato a Firenze in data 5 agosto 2009 al n. 9198 quanto segue:

"il resede di accesso, il locale centrale termica rappresentati dal subalterno 507 e due aree esterne rappresentate dai subalterni 506 e 508 con le altre unità del fabbricato il locale dove si trovava la vecchia centrale termica oggi dismes-

sa, ed i resedi antistanti;

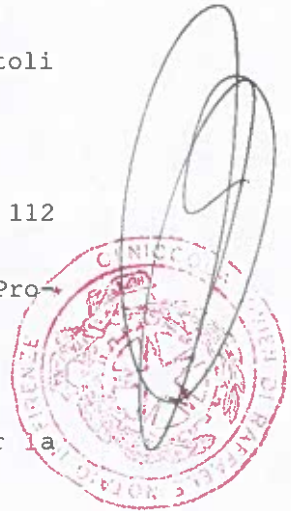
- diritti di comproprietà pari a 159/10000 (centocinquantano-
ve diecimillesimi) di aree su cui insistono enti comuni
nonchè alcune fasce di terreno prospicienti il fiume Arno,
rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli
(FI) foglio 2 particelle: 52, 53, 211;

- diritti di comproprietà pari a 312/20000 (trecentododici
ventimillesimi) di porzione di terreno rappresentata al Cata-
sto Terreni foglio 2 particella 605".

Situazione urbanistica

Dalla relazione tecnica agli atti risultano i seguenti titoli
edilizi:

- nulla Osta n. 247, permesso per nuove costruzioni n. 112
rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli il 31.08.1968 e Pro-
getto di Variante Nulla Osta n. 139;
- permesso per nuove costruzioni n. 132 del 27.05.1970 per la
costruzione del Centro di Produzione Artigianale "Vallina";
- concessione edilizia n. 9 del 9.02.1979, pratica edilizia
n. 175 del 1976;
- permesso di abitabilità ed uso n. 14 del 7.08.1985;
- concessione edilizia in sanatoria n. 263 del 25.10.1991,
pratica 1/85, per cambio di destinazione d'uso da civile abi-
tazione ad ufficio e modifiche di prospetto rispetto alla
C.E. n. 9/1979 (per altra unità immobiliare);
- art. 26 del 22.04.1997 prot. n. 16855 per lievi modifiche



interne; D.I.A. del 14.02.2008 n. 127 per frazionamento ufficio in due unità immobiliari.

I due beni pignorati risultano conformi da un punto di vista urbanistico edilizio e le loro planimetrie catastali corrispondono al reale stato dei luoghi.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione, secondo l'art. 94 del Piano Operativo è classificato all'interno di area "con prevalente funzione artigianale - industriale (D1)" ove è "consentito l'insediamento di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, purché sia mantenuta nel lotto o per singolo edificio la destinazione d'uso prevalente artigianale/industria". L'area è tutelata secondo l'art. 142 del D. Lgs. 42/04 essendo territorio contermina a corso d'acqua. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato ove sono inserite le unità pignorate rientra nel "settore urbano esistente a prevalente funzione artigianale e industriale" limitando, quindi, i mutamenti delle destinazione d'uso, ammettendoli, se del caso, solo in favore di attività di pari rilevanza funzionale.

Condominio

Secondo quanto risulta dalla relazione tecnica d'ufficio agli atti, non risulta costituito condominio essendo il fabbricato composto da sole tre unità immobiliari.

Stato di occupazione: Come risulta dal relativo verbale, al momento del sopralluogo del CTU, entrambe le unità erano adi-

bite a civile abitazione.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 510 risulta occupata con contratto di locazione del 20 gennaio 2022 (data antecedente al pignoramento) con scadenza il 15.01.2028, registrato il 4 febbraio 2022 al n. 3117, mentre l'unità immobiliare identificata con il sub. 509 risulta occupata con contratto di locazione del 28 gennaio 2024 (data successiva al pignoramento) con scadenza al 28 gennaio 2030.

Regime fiscale: imposta di registro.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Firenze il 12 marzo 2026

Il professionista delegato

Notaio Evelyn Centozola



The image shows a handwritten signature in black ink that overlaps a red circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO EVELYN CENTOZOLA' and 'CANTONE DI FIRENZE' around a central emblem. The signature is written in a cursive style and extends to the left of the seal.

