

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

Il sottoscritto, dottor Massimo Palazzo, notaio in Pontassieve, professionista delegato, ex art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita senza incanto, relative al Procedimento di esecuzione immobiliare n. 168/2014 R.G.E (alla quale sono state riunite la RGE 27/2016 e la RGE 417/2014)., a norma dell'articolo 4n90 C.p.c.

AVVISA

che il **30 giugno 2026 alle ore 12.00**, presso il proprio ufficio secondario in Firenze Via V. 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 a € **194.200,00 (centonovantaquattromiladuecento,00)**, di cui, ai soli fini fiscali, euro 2.551,78 per i terreni,

c) **l'offerta minima è quantificata in € 145.560,00 (centoquarantacinquemilacinquecentosessanta,00);**

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in € **5.826,00 (cinquemilaottocentotrentasei,00);**

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze Via V. Alfieri n. 28, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al 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.),

- 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);

- 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 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, 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 ovvero 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, 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 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 precetto o nell'atto di intervento, 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) 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;

l) I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano con tutte le servitù attive e passive esistenti, secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti, 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.

Da dichiarazione del CTU risulta che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

Pratica edilizia del 3 marzo 1969. Tale titolo è relativo alla realizzazione dei servizi igienici al piano terra e primo piano, nelle successive

pratiche presentate in Comune verrà chiamata Licenza edilizia. Dai grafici risulta essere un unico appartamento.

Richiesta di variante alla pratica edile del 3 marzo 1969 della L.R. 10/1979. da tale censimento il 13 novembre 1979, nella scheda n. 424 risulta presente una scala esterna per l'accesso al 1° piano e viene indicata la presenza di un piano seminterrato. L'edificio viene classificato come "saltuaria civile abitazione" ex casa colonica.

Provvedimento della Regione Toscana del 18 settembre 1981. Nell'espressione di parere sulla casa colonica Catalano la Regione fa presente che i fabbricati "Casalta" anche se accampionati al N.C.T. sono in realtà destinati ad uso civile abitazione.

Il 3 dicembre 1993 il fabbricato viene inserito al Nuovo catasto edilizio urbano come due appartamenti. Non è stata però presentata pratica di frazionamento in Comune.

Attività edilizia libera del 5 aprile 2007. Opere di manutenzione ordinaria ai due appartamenti.

Domanda di sanatoria presentata il 23 luglio 2007 per esecuzione di opere edilizie eseguite in difformità alla licenza 3/2/1969. Tale sanatoria è stata richiesta per la scala esterna e il frazionamento in due unità. L'intervento venne classificato di restauro e risanamento conservativo.

Domanda di atto di assenso propedeutico in sanatoria a DIA (art. 79.4.d) del 13 marzo 2007 prot. 8297. L'intervento prevedeva opere edilizie ai due appartamenti, opere di sistemazione esterna del resede, parere sulla categoria attuale di destinazione d'uso ai sensi della L.R. Toscana 1/05 art. 59.

Rilascio attestazione di conformità in sanatoria n. 4 del 28 gennaio 2008. L'attestazione è relativa ad un solo appartamento, il tecnico comunale riferiva che trattasi di un errore materiale l'assenza dell'altro appartamento, pertanto la sanatoria si riferiva ad entrambe le unità. Viene sanata la scala esterna e il frazionamento in due unità. Manca l'aggiornamento catastale. Il Comune di Pontassieve considera l'immobile, oggetto di sanatoria ad uso residenziale e non più agricolo ai sensi della L.R. 1/05 art.59 per l'uso che è stato fatto dell'immobile.

Rilascio atto di assenso n. 50 del 2008 del 18 aprile 2008. Il 14 aprile 2008 viene rilasciato atto di assenso, con delle prescrizioni a seguito del quale doveva essere presentata DIA per intervento di restauro conservativo, che non verrà mai presentata, ma i lavori verranno eseguiti abusivamente senza presentare alcun titolo, seguirà pratica di sanatoria 4/8/2009 al momento non ancora definita.

Rilascio autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico n. 587 del 12 agosto 2008 da parte della comunità montana. Per la realizzazione di impianto smaltimento di acque reflue e sistemazioni esterne. Sono

presenti delle prescrizioni da rispettare. E' stata presentata DIA il 23 settembre 2008.

DIA del 23 agosto 2008 per la realizzazione di impianto smaltimento di acque reflue. A seguito del sopralluogo dei vigili che hanno emesso un verbale per la mancata corrispondenza con quello dichiarato dal tecnico nella DIA, il primo intervento dei vigili è del 17 ottobre 2008 verbale numero 95/2008, e relazione di servizio n. 851 del 22 ottobre 2008 a seguito del quale il Comune ha emesso ordinanza 117 del 3 aprile 2009 per illecito ambientale che consiste nella realizzazione di un impianto di smaltimento e attivazione di uno scarico fuori dalla pubblica fognatura in assenza di autorizzazione allo scarico. La DIA è stata dichiarata inefficace dal Comune con AR del 24 aprile 2009 prot. 12848-04/05/09, i vigili hanno rifatto la verifica sul luogo il 3 giugno 2009 e la situazione era la stessa che ha fatto emettere il verbale PV 95/08 del 17 ottobre 2008. La polizia municipale emesso la relazione di servizio n. 372 il 6 giugno 2009.

DIA del 28 maggio 2009. A seguito dell'ordinanza 117 del 3 aprile 2009 è stata presentata DIA per la realizzazione dell'impianto di smaltimento di acque reflue. A seguito delle autorizzazioni del Comune di Pontassieve allo scarico reflue n. 87 del 9 giugno 2009, di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico della Comunità Montana atto n. 776 del 24 giugno 2009 per installazione depuratore smaltimento reflui, i lavori sono stati iniziati il 30 giugno 2009 e finiti il 18 luglio 2009.

Sanatoria del 4 agosto 2009 n. 22359. La domanda di sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo DIA o in difformità di essa è stata presentata a seguito del verbale dei vigili del 17 ottobre 2008 numero 95/2008. La sanatoria non è stata rilasciata in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste ai proprietari dal Comune in data 15 maggio 2009 prot. 28730. Relativamente al primo punto della richiesta di integrazioni è stato acquisito parere favorevole dall'ex genio civile il 30 luglio 2012 prot. 17124 a seguito di sanatoria presentata il 18 luglio 2012 ai sensi della LR 1/05 art. 118, restano da chiarire gli aspetti urbanistici.

Difformità.

Le difformità presenti nel fabbricato sono quelle cui si fa riferimento nella relazione tecnica della pratica di sanatoria del 4 agosto 2009 cui si aggiunge:

- destinazione a vano tecnico del sottoscala con accesso dall'esterno, è presente all'interno l'impianto di depurazione acque e un wc;
- realizzazione di termo camino e impianto di riscaldamento in assenza del deposito della legge 10/91 per il contenimento del consumo di energia negli edifici,
- manca aggiornamento planimetrie catastali dello stato legittimato con la sanatoria n. 4 del 28 gennaio 2008. Quando sarà definita la sanatoria del 4 agosto 2009 in cui le due unità sono state collegate e quindi risulta una sola unità, occorrerà presentare al catasto pratica

DOCFA con denuncia di variazione a fusione delle due unità, con le relative modifiche interne ed esterne,

- utilizzo della cantina a uso lavanderia,
- manca pratica abitabilità a seguito degli interventi eseguiti.

Allo stato attuale, ai fini del rilascio della sanatoria, occorre presentare le integrazioni richieste dal Comune che si è reso disponibile ad accettarle anche se tardive al fine del rilascio della sanatoria.

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.

I costi della sanatoria saranno definiti dal Comune solo in fase istruttoria. Le spese tecniche che saranno a carico dell'aggiudicatario, sono state quantificate nella perizia tecnica di stima cui si rinvia.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Pontassieve del 4 ottobre 2006, ed allegato alla perizia di stima, risulta che gli appezzamenti di terreno oggetto del presente avviso, in riferimento al regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 154 del 29.12.2005 ed efficace dal 01.012.2006, hanno le destinazioni urbanistiche di:

- Territorio rurale e aperto, subsistema dell'alta collina,
- Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale,
- Bosco.

Prima del trasferimento, verrà richiesto un CDU aggiornato da cui risulti la natura dei terreni oggetto di vendita.

Il CTU ha rinvenuto sui terreni dei rifiuti misti non pericolosi provenienti dall'attività di costruzione e demolizione, che possono essere conferiti presso discarica autorizzata, come emerge dalla CTU integrativa cui ci si riporta integralmente, anche in ordine alla individuazione e quantificazione dei relativi costi di smaltimento individuati dal tecnico e stimati in circa euro 39.000,00. Detto costo è già stato decurtato dal CTU dal prezzo di vendita a base d'asta individuato dal CTU. Il CTU ha altresì rilevato che detto intervento non può essere effettuato fino a quando non viene definito l'accertamento di conformità in sanatoria del 4 agosto 2009 prot. 22359.

m) il sottoscritto notaio effettuerà, presso il suo studio secondario in Firenze Via V. 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 dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione;

n) 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.

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

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 055.2264029.

o) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita e nell'ordinanza integrativa:

- l'avviso di vendita sul portale del Ministero della 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;

- 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, incluso l'inserimento nella sezione vetrina permanente dei beni in vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione vetrina permanente dei beni in vendita a cura di Astalegale.net Spa, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica:

- sul giornale a rilevanza locale Newspaper Aste, edito da astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- periodico quindicinale online Aste Giudiziarie edizione nazionale in versione digitale.

p) i terreni sono gravati da servitù di elettrodotto,

q) sarà a carico dell'aggiudicatario dotarsi dell'eventuale attestato di prestazione energetica.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

a) Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto in Comune di Pontassieve loc. Tigliano n. 9 Casalta, posto al primo piano composto da tre vani oltre cucina, bagno, disimpegno e vano di accesso.

b) Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto in Comune di Pontassieve loc. Tigliano n. 9 Casalta, posto al piano terreno con annesso resede esclusivo pertinenziale circostante l'immobile e composto da tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio oltre a 4 vani ripostiglio-cantina posti al piano interrato.

c) Piena di proprietà di appezzamenti di terreno limitrofi agli appartamenti sub a e b, situati nel Comune di Pontassieve per un totale di mq. 7.990.

Gli immobili risultano censiti al N.C F. del Comune di Pontassieve al foglio 56 e sono:

-Particella 82, sub. 2, piano T - 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale 464,81,

-Particella 82, sub. 1, piano T - S1 a, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita catastale 503,55,

Gli immobili risultano censiti al N.C T. del Comune di Pontassieve al foglio 56 e sono:

-Particella 62, bosco alto, classe 4, consistenza 27 are 60 ca, redd. Dom. euro 0,86, redd. Agr. Euro 0,43,

-Particella 197, seminativo, classe 4, consistenza 15 are 45 ca, redd. Dom. euro 2,79, redd. Agr. Euro 2,79,

-Particella 198, seminativo, classe 4, consistenza 50 mq, redd. Dom. euro 0,09, redd. Agr. Euro 0,09,

-Particella 200, uliveto, classe 3, consistenza 36 are 35 ca, redd. Dom. euro 6,57, redd. Agr. Euro 12,20.

Il CTU ha rilevato che lo stato catastale è conforme a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale allegato alla CTU, eccetto un nuovo annesso agricolo al rustico non ancora ultimato costruito con regolare concessione edilizia n. 522 del 28//11/2001, attualmente scaduta.

Il trasferimento del bene sarà soggetto ad imposta di registro.

Alla data del 19 marzo 2026 come risulta da dichiarazione del' I.V.G., il bene risulta occupato dagli esecutati.

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 Massimo Palazzo



