

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Francesca Romana Bisegna

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

La sottoscritta avvocato Elettra Pinzani, Avvocato in Firenze, professionista delegato, ex art. 591bis 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. 236/2024 Lotto unico** a norma dell'articolo 490 c.p.c. con ordinanza del 15 novembre 2025 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 **1 luglio 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, 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:

lotto unico Euro 67.000,00 (sessantasettemila,00);

c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) è quantificata in:

lotto unico Euro 50.250,00 (cinquantamiladuecentocinquanta,00);

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in:

lotto unico Euro 2.010,00 (duemiladieci, 00)

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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente. L'offerta si 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", (ovverosia 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 eseguiti.

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 ai soggetti autorizzati soltanto 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 viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita 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. n. 236/2024 IBAN: IT90G0867302802000000928208, prudenzialmente entro il 23 giugno 2026 (ovverosia 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, e 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..

l) 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 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 e 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 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 ipotecarie e catastali, oltre il 50% 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 precedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% 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 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 120 giorni all'esito della gara.

Nei 10 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 25 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 si 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) 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. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (377.3131585).

Per ulteriori informazioni contattare il delegato al numero 3334582793.

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 e nell'ordinanza integrativa:

- 1) 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;
- 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, 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;
- 3) 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione a pieno terra con resede esclusivo situata in Comune di Fucecchio (FI), che fa parte di un immobile posto in via Antonio Maria Tondoli n. 8A. Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di vetusta costruzione, precedentemente destinato ad attività produttiva. L'edificio si eleva su due piani fuori terra, ed è composto da unità immobiliari residenziali con accesso autonomo. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con tetto in legno. Le finiture sono di tipo civile economico, con facciate intonacate, a tratti vistosamente degradate. Il quartiere oggetto di stima è ubicato al piano terra, con accesso autonomo da resede di proprietà. Lo stesso è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, oltre disimpegno e bagno, per una superficie utile pari a circa mq.57,00, oltre alla corte esterna di circa mq.27. L'altezza dei vani è di circa ml. 2,87. All'appartamento in oggetto si accede da Via Tondoli attraverso un'area carrabile a comune tra i sub. 524, 512, 513, 514. Da qui, tramite il vialetto pedonale a comune tra i sub. 512, 513, 514, si accede alla corte di proprietà esclusiva mediante un cancelletto metallico. Dalla corte, tramite un portoncino in metallo e vetro, si entra nell'appartamento direttamente al locale soggiorno con angolo cottura. Sul disimpegno, con accesso dal soggiorno, affacciano: a sinistra la porta del

bagno, di fronte la porta della camera singola, e a destra la porta della camera matrimoniale. Il bagno è dotato di lavabo, cabina doccia e sanitari (wc e bidet), oltre a lavatrice. Il quartiere a tutt'oggi si presenta in discreto stato di manutenzione. I pavimenti dell'intero alloggio sono in gres ceramico. Il bagno presenta rivestimenti in piastrelle di ceramica. Tutte le pareti dei locali dell'abitazione sono finite ad intonaco civile. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetrocamera e persiane esterne in alluminio.

Fa parte della proprietà comune il vialetto di accesso agli appartamenti al piano terra ed una corte destinata a posto auto comune, censita al medesimo Catasto Fabbricati al foglio di mappa 60, particella 63, subalterno 511, quale bene comune non censibile ai subalterni 512, 513 e 514.

Resede esclusivo. Dal cancelletto pedonale si accede alla corte/resede antistante l'appartamento. La superficie è parzialmente pavimentata, mentre la restante superficie è sistemata a verde. La corte è delimitata da un muretto basso (h cm.45) e soprastante recinzione con rete a maglia sciolta su paletti in metallo. Il resede ha una superficie di circa 27 mq. Il CTU segnala che l'ultimo elaborato planimetrico depositato non corrisponde all'effettivo stato di fatto del resede, che invece corrisponde all'elaborato planimetrico del 2006. Per quanto noto al CTU non si sono verificate, nel tempo, variazioni di superficie dello stesso resede. Ciò osservato, il CTU aggiunge che l'elaborato planimetrico dovrà essere rettificato riproducendo l'esatta rappresentazione del 09/05/2006, depositata il 20/07/2006.

IMPIANTI

Impianto elettrico risulta funzionante ed è dotato di quadro elettrico e interruttore salvavita.

Impianto termico: L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas installata nel soggiorno e radiatori in alluminio, privi di valvole termostatiche.

Fornitura acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento. Nel soggiorno è presente uno split per il condizionamento estivo, con pompa di calore esterna, che l'esecutato dichiara non funzionante.

Il CTU rileva che non gli è stata consegnata alla scrivente alcuna Certificazione di Conformità degli impianti sopra descritti.

Dati Catastali:

I beni sono siti in Fucecchio, via Antonio Maria Tondoli piano terreno, individuati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Comune di Fucecchio: Foglio 60,

Particella 63 Subalterno 514, Categoria A3, Classe 5, Vani 4, Dati di superficie: Totale: 68 m2
Totale escluse aree scoperte: 65 m2 . Rendita euro 454,48.

La planimetria depositata all'Ufficio del Territorio corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto, ad eccezione di alcune difformità tali da non richiedere la presentazione di nuova planimetria, in quanto le stesse non incidono, allo stato attuale, sulla rendita della u.i..

I dati catastali relativi alla proprietà e all'identificazione catastale sono invece corretti.

Situazione urbanistica e amministrativa

Il C.T.U ha rilevato che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata anteriormente al 1967, a seguito di cambio di destinazione d'uso e frazionamento del suddetto fabbricato, in forza di Pratica n. 079/04 - Protocollo 4506 del 18/02/2004 DIA, Esecuzione di opere interne a fabbricato produttivo per la realizzazione di n.3 unità abitative; Variante finale alla DIA 079/04 e comunicazione fine lavori Protocollo 30091 del 18/10/2005; Attestazione di agibilità/abitabilità acquisita al n. 61/06 - prot. n. 22685 del 12 luglio 2006.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla CTU non risulta perfettamente conforme all'ultima Pratica Edilizia depositata e rappresentata dalla suddetta DIA Pratica 079/04. Il confronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia (ALLEGATO B alla CTU) - ha permesso al CTU di verificare che, pur essendovi corrispondenza tra il numero dei vani e la loro disposizione, tuttavia gli stessi risultano di superficie superiore a quella dichiarata nella pratica edilizia, a seguito di una maggiore profondità dell'edificio originario; l'altezza dei vani è di ml. 2,87 mentre nel progetto sono indicati con altezza pari a ml.3,00; le pareti perimetrali esterne sono state rivestite, internamente, con cappotto termico di spessore cm.9. L'opera ha determinato anche un restringimento interno dei vani finestra di cm.10, che ha comunque mantenuto sufficienti i rapporti aeranti e illuminanti. Dell'intervento il CTU non ha reperito alcuna documentazione depositata presso gli uffici competenti. La rappresentazione grafica delle opere realizzate in assenza di variante al titolo edilizio è riportata nell'ALLEGATO G della CTU.

Il CTU ha rilevato comunque che la difformità rientra nelle tolleranze costruttive, pari al 6%. Il CTU rileva che anche la differenza d'altezza dei vani, da ml.3,00 a ml.2,87, rientra nelle tolleranze del 2% e, comunque, risulta superiore all'altezza minima richiesta per i vani abitabili (ml.2,70).

Il CTU rileva che, poiché l'intervento di isolamento interno rientra nelle opere soggette a CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), è sufficiente depositare una CILA "tardiva".

Il CTU osserva che non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia ed urbanistica in merito alle parti comuni e sagoma dell'intero fabbricato e sulla rispondenza dello smaltimento delle

acque reflue alle prescrizioni normative e regolamenti comunali e che, le differenze dimensionali rientranti nei limiti di tolleranza, non necessitano di alcun provvedimento in sanatoria.

URBANISTICA

Il CTU rileva che l'utilizzazione prevista per l'unità immobiliare è di tipo residenziale.

Secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in "Area di recupero urbano", nell'ambito del tessuto urbano consolidato – L'edificio risulta "non classificato". Il CTU ha riportato in perizia l'ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, cui si rimanda integralmente.

Il CTU ha rilevato che l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136.

Condominio Il CTU rileva che non risulta costituito condominio.

Stato di occupazione: Come risulta dalla dichiarazione del custode del 25 novembre 2025 l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Regime fiscale: imposta di registro.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato.

Il professionista delegato

Avvocato Elettra Pinzani

