

**Tribunale Ordinario di Firenze**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Avviso di vendita senza incanto delegata a professionista**

Il sottoscritto Marcello Focosi, 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 senza incanto, relative al Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 482/2012**, a norma dell'articolo 490 C.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 dicembre 2026** alle ore 10.00 presso il suo studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n. 32, 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 **€ 137.112,18**;

c) l'**offerta minima** è quantificata in **€ 102.834,13**;

d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **€ 5.500,00**;

e) gli interessati all'acquisto dovranno depositare, anche a mezzo terzi, presso il suo studio in Firenze, Viale del Poggio Imperiale n. 32 a partire dal giorno 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 bene, per il quale l'offerta è proposta;

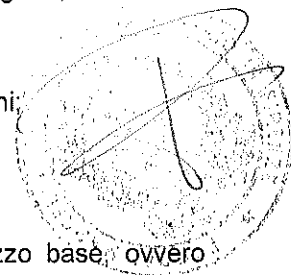
- del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);

- del termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);

- delle modalità di pagamento (assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta");

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

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito da uno o più assegni circolari "non trasferibile", intestati "Poste Italiane S.p.a. - Patrimonio BancoPosta", in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente.



Se l'offerente è minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dal genitore esercente, in via esclusiva, la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, 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 e dalla procura o dal documento giustificativo dei poteri di rappresentanza, oltre al documento di identità del rappresentante.

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 precisazione del credito aggiornata che il fondiario dovrà depositare unitamente alle coordinate bancarie per il versamento entro la data fissata per la vendita, 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) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. nei casi in cui l'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia lo sgombero forzoso ed informale ad opera del custode è consentito solo a richiesta dell'acquirente o dell'assegnatario, in attuazione del decreto di trasferimento.**

A tal fine si rende noto agli offerenti, potenziali aggiudicatari del bene staggito, che per ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., occorre avanzare all'uopo una specifica istanza direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo.

l) il 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, così come risulta dall'atto per Notaio Paola Capodarca in data 15/10/2013, rep. n. 5424/4743, 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 e nelle sue successive integrazioni, alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Dalla C.T.U. agli atti risulta che i fabbricati sono stati costruiti in data anteriore al 1<sup>a</sup> Settembre 1967 e che successivamente sono stati oggetto di numerosi provvedimenti amministrativi del Comune di Castelfiorentino riguardanti sia lavori esterni che modifiche interne meglio precisati nella Ctu cui si rinvia integralmente dalla quale si ricava anche che lo stato di fatto rilevato corrisponde alle pratiche edilizie e pertanto vi è conformità urbanistica e catastale.

Il Ctu con nuova perizia cui si rinvia integralmente ha evidenziato che a seguito di sopralluoghi del 27.03.2023 e 12.05.2023 ha constatato che lo stato di manutenzione del fabbricato è peggiorato rispetto a quanto indicato nella Perizia già depositata, risultando complessivamente pessimo essendosi verificati numerosi crolli con caduta di materiali, infiltrazioni di acqua piovana e lesioni strutturali e risultando assenti alcune coperture; inoltre ha constatato che all'interno dei depositi è presente un notevole quantitativo di materiali abbandonati provenienti dalla lavorazione del vetro in parte stoccato su pellets, in parte in scatole di cartone ed in parte disseminato a terra, per un peso stimato in complessive 50 t. .

Quanto poi alla natura dei materiali rinvenuti e tenendo conto delle lavorazioni compiute nello stabilimento

industriale (realizzazione di lampadari), è verosimile che i residui di vetro contengano piombo, la cui percentuale però non è stata accertata dal Ctu.

È altresì stata rilevata la notevole presenza di guano di volatile all'interno degli ambienti e su detti materiali. Per la rimozione e lo smaltimento dei residui di lavorazione, meglio precisato nella citata CTU, è stato previsto un costo di complessivi **€ 112.400,00, che restano a carico dell'aggiudicatario** in quanto tale importo è stato già decurtato dal prezzo base d'asta del presente avviso.

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.

m) sarà a carico dell'aggiudicatario dotarsi dell'eventuale attestato di prestazione energetica;

n) il sottoscritto notaio effettuerà, presso il suo studio in Firenze Viale del Poggio Imperiale n. 32 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;

o) ogni, ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio in Firenze Viale del Poggio Imperiale n. 32 nonché presso l'I.V.G. di Firenze, con sede in Firenze, Viale Poggio Bracciolini n. 32 (377/3131585), custode giudiziario nominato: per prenotare le visite ai lotti in questione gli interessati potranno consultare il portale [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

p) il presente avviso sarà pubblicato:

per intero, sul Portale delle Vendite Pubbliche e via internet sui portali [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com). e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia;

- l'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita per via telematica su:

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

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

- sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della Sera.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di fabbricato a carattere produttivo posto nel Comune di Castelfiorentino, Via Vittorio Niccoli nn. 74-76, costituito da due unità immobiliari con piazzali e zone di passaggio in comune con altre unità immobiliari, e precisamente:

#### PRIMA UNITA'

A) corpo principale su tre piani fuori terra composto da uffici, zona espositiva, servizi igienici e accessori;

B) corpo secondario composto da vari capannoni con copertura mista in prevalenza di un piano fuori terra, tutti comunicanti fra di loro e che costituiscono zona deposito;

C) tettoia a sbalzo posta nel piazzale di accesso utilizzata per parcheggio di autoveicoli.

#### SECONDA UNITA'

D) Loggia di struttura metallica addossata al fabbricato con copertura di materiale sintetico trasparente.

Dati catastali: C.F. foglio di mappa 36, particella 48, sub:

524, Categ. D/1, R.C. Euro 29.534,00;

525, Categ. C/2, Classe 4, vani 2,5, consistenza mq. 222, R.C. Euro 607,66.

Il presente trasferimento è esente Iva.

Come risulta da dichiarazione dell'Ivg in data 15 Aprile 2021 risulta che l'immobile è libero.

(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 Marcello Focosi

