TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
II Avviso di vendita delegata a professionista *ex* art. 591 bis c.p.c.
Procedura in sede divisionale RG 8272/2024
(relativa alla procedura esecutiva immobiliare RGE 245/2022)
LOTTO 1
(asta telematica)

Il sottoscritto Avv. Francesca Baroncelli Poggi, professionista delegato alla vendita dal Giudice ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 19.03.2025, nella procedura in sede divisionale n. R.G. 8272/2024 e relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 245/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stato scelto dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica;

avvisa

che il giorno **29.01.2027 alle ore 10:30** si procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter, disp. att., c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due livelli, posta nel Montelupo Fiorentino (FI), Località Turbone, Via della Pesa n. 142/144, oltre resede a comune all'unità immobiliare di cui al Lotto 2.

Inoltre l'unità immobiliare oggetto di vendita e l'immobile di cui al Lotto 2 hanno tutte le utenze a comune. Sul punto, si precisa che l'eventuale separazione delle utenze comuni e i relativi costi resteranno a carico degli interessati.

Il fabbricato principale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, nonché l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, è delimitato da una recinzione metallica dotata di tre accessi, due pedonali ed uno carrabile.

In particolare, all'unità immobiliare oggetto di vendita si accede da entrambi i civici; entrando dal civico 142 si passa dal resede ove sono ubicati i posti auto, attraverso un sentiero a verde si raggiunge la *ex* aia, attualmente a verde, ove è posta una bella pergola con struttura in ferro (smontabile) e copertura a verde; dalla pergola si accede direttamente nell'ingresso-soggiorno. Il soggiorno è composto da tre ampi vani, superati i quali si giunge nel tinello e da qui in cucina.

All'unità immobiliare si accede anche dal secondo accesso identificato dal civico 144, entrando direttamente nel locale utilizzato come zona pranzo (tinello) e al secondo locale adibito a soggiorno ad esso attiguo.

Circa gli accessi, si precisa che il piano di frazionamento è stato unicamente ipotizzato dal CTU nella perizia di stima del 28.09.2023 e che, pertanto, ogni eventuale modifica dell'attuale configurazione degli accessi potrà essere concretamente realizzata soltanto in caso di effettiva attuazione del predetto piano di frazionamento.

Completano il piano terra tre locali di servizio, esattamente il ripostiglio, in prossimità della zona pranzo e della cucina; ripostiglio realizzato nel sottoscala; un servizio igienico e la lavanderia posizionati sul lato opposto rispetto alla cucina.
Tutto il piano è caratterizzato da finiture di pregio, pavimenti in cotto di ottima fattura, così come gli infissi lignei e dotati di doppi vetri corredati di persiane anch'esse di legno di buona qualità; gli intonaci sono integri e le tinteggiature di ottima qualità. Gli apparecchi illuminanti sono di ottima qualità e funzionanti.

Al piano primo, al quale si accede mediante una sala interna posta in prossimità dell'ingresso-soggiorno, sono ubicate tre camere da letto, uno studio e due servizi igienici; alla camera padronale è annesso il guardaroba/spogliatoio. Tutti gli ambienti hanno ottime finiture.

Nel servizio igienico posto in prossimità dell'arrivo al piano primo, vicino alle scale, al momento del sopralluogo sono state rilevate dal CTU tracce di umidità provenienti dal controsoffitto sovrastante.
Inoltre, dalla verifica visiva in sede di sopralluogo il CTU ha potuto constatare che il bene è in buono stato di conservazione, non si rilevano crepe o cedimenti strutturali degni di nota; gli impianti sono risultati funzionanti; l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura e dotato di acqua potabile in quanto collegato all'acquedotto comunale.

È ricompreso nella vendita di cui al Lotto 1, una porzione di un resede di pertinenza, attualmente a comune tra le unità immobiliari di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 e indiviso ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino al **Foglio 15, particella 99, ente urbano.**

In particolare si precisa che, una porzione del resede sopra indicato e attualmente indiviso, è già stata attribuita al Lotto 2 in occasione del relativo trasferimento e che, conseguentemente, la vendita del Lotto 1, avrà ad oggetto la restante porzione del medesimo resede, come attribuita a tale lotto.

Tale resede è a giardino, con percorsi inerbiti, piccoli terrazzamenti realizzati con cordonati arborei e in alcuni punti sono presenti dislivelli segnalati e protetti da essenze arboree e/o coordinate di modeste dimensioni (circa 20/30 cm) in mattoni; tale terreno deriva da frazionamento del 26/06/2000 pratica n. 34266 in atti dal 26/06/2000 (n.2004.1/2000) risultando soppresse le particelle 835-836-838 e 114 sempre del foglio 15.

Il terreno è attualmente adibito a giardino, con percorsi inerbiti, piccoli terrazzamenti realizzati con cordonati arborei e in alcuni punti presenta dei dislivelli segnalati e protetti da essenze arboree e/o cordonati di modeste dimensioni (circa 20/30 cm) in mattoni. Sono presenti dei gradini in cotto ove i dislivelli hanno maggiore importanza e che servono a percorrere agevolmente il lungo giardino. Dal sopralluogo effettuato dal CTU tutto il giardino è apparso ordinato e ben tenuto, ad eccezione del lato sud-est della particella dove era stata realizzato a suo tempo, lo scavo /terrazzamento per la piscina fuori terra, attualmente dismessa, dando così, un senso di abbandono.

Insistono all'interno del resede dei manufatti non legittimi, che saranno di seguito ampiamente descritti nel paragrafo sulla "regolarità urbanistica ed edilizia".
La superficie complessiva del resede e pari a mq 2.169. A detta superficie il CTU ha detratto sia la superficie relativa alla sagoma dell'edificio che dalla verifica metrica sui catastali in possesso è risultata pari a mq 360 che quella della rimessa che è pari a mq 60 per un totale di mq. 420; pertanto si hanno mq 2.169 - mq. 420 = mq 1.749 arrotondato a 1.750.

Infine, si precisa che, come evidenziato nell'integrazione di perizia depositata dal CTU in data 22.10.2025, il terreno indiviso identificato al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino **al Foglio 15, particella 979**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 21, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,054, è stato attribuito esclusivamente al Lotto 2; pertanto, è escluso dalla vendita dell'immobile di cui al Lotto 1.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., e meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati, nella consulenza tecnica redatta dall'Arch. Ada Miglietta (CTU) in data 28.09.2023, nonché nell'integrazione di perizia del 22.10.2025, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio 15 – Particella 99 - Subalterno 500**, categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita catastale € 1.395,72.

Il resede pertinenziale a comune con il Lotto 2 e, attualmente indiviso, è identificato al **Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino al Foglio 15, particella 99, ente urbano, superficie 2169 mq.**

Ai fini della storia catastale si precisa che tale bene proviene dai subalterni soppressi 1/2/3/4/5 sempre al foglio 15 particella 99, nello specifico per costituzione del 02/11/1998 in atti dal 02/11/1998 (n. D01033,1/1998) Foglio 15, part, 99, sub.ni 1/2/3/4/5 – Variazione in soppressione del 28/07/2000 pratica n. 546697- Variazione-ampliamento-demolizione parziale ristrutturazione - frazionamento e fusione - abitazione (n.9341.1.1/2000).

STATO DI POSSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.
In particolare, dagli accertamenti effettuati dal tecnico incaricato nel Comune di Montelupo Fiorentino, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Dia n° 255 del 21/05/1996
- Conc. Edilizia in Sanatoria n° 3815 del 29/109/1998 – Pratica n. 302/98 per opere relative alla ristrutturazione di edificio abitativo; realizzazione di nuove aperture; ampliamento di aperture; consolidamento di murature perimetrali e solai al piano primo;
- Conc. Edilizia n° 3817 del 01/10/1998 – Pratica n. 159/97 per opere di ristrutturazione di edificio a civile abitazione e realizzazione di nuova unità abitativa;
- DIA n° 134 del 16/04/1998;
- DIA n° 255 del 21/05/1998;
- DIA n° 516 del 03/12/1998;
- Conc. Edilizia n° 3912 del 10/08/1999 – Pratica n. 226/99 in Variante in Corso d'opera alla Conc. Ed. n° 3817 del 01/10/1998 per opere di ristrutturazione di edificio a civile abitazione e modifica della rimessa;
- Fine lavori del 12/11/1999;
- DIA n° 82 del 21/03/12002 a completamento;
- Fine Lavori con annotazione di Fine lavori parziale da parte del direttore dei lavori (allegato38) con riferimento alla seconda unità immobiliare.

L'edificio complessivo del quale fanno parte le unità immobiliari di cui al Lotto 2 è un manufatto di vecchia costruzione, sicuramente ante 1967.
In origine era una fornace per la cottura di laterizi con annessi vari come documentato sulle cartografie storiche – catasto Generale Toscano seconda metà del XIX secolo – Comunità di Montelupo sez. D foglio 1 – part. 162; per anni dismesso e di proprietà della Curia con abitazione saltuaria di mezzadri e coloni.
Alla fine degli anni '90 è stato acquistato dalla proprietà attuale e ristrutturato. Non vi è traccia del pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso né relativo al frazionamento. Tutte e pratiche

edilizie depositate e rilasciate hanno come titolo "Progetto di ristrutturazione e formazione di una nuova unità abitativa ad un edificio di civile abitazione "
Il CTU non è riuscito a reperire l'Abitabilità.
L'unita immobiliare di cui al Lotto 1 (sub. 500) è risultata rispondente alle planimetrie reperite al catasto ed agli atti abilitanti visionati in Comune.
Inoltre, nel resede pertinenziale con superficie pari a mq. 1750 a comune al Lotto 1 e al Lotto 2 (Foglio 15, particella 99) non è rispondente né al catasto né agli atti visionati in Comune in quanto sono presenti dei manufatti realizzati senza titolo e per i quali sarà fornita una descrizione e la eventuale sanabilità o demolizione (allegato 40-mappa degli interventi senza titolo manufatti non abilitati).
Sul resede insistono i seguenti manufatti realizzati senza titolo (allegato 40-mappa degli interventi senza titolo) essi sono:
A – forno e barbecue – manufatto in muratura:
Le disposizioni della Variante ammettono tali manufatti purché gli stessi non siano ancorati al terreno e considerati opere amovibili.
Il manufatto in questione è un'opera realizzata completamente in muratura, con basamento in cemento, ancorata saldamente al terreno quindi secondo il vigente Regolamento Urbanistico, non sanabile in quanto è un manufatto edilizio e non un accessorio mobile o semplicemente appoggiato al suolo. È possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti, procedendo alla demolizione del manufatto con un costo pari a **€ 2.000,00 oltre iva** per la demolizione escluso gli oneri per la discarica ove convogliare i detriti. Il CTU al momento della stesura non può valutarne il costo dello smaltimento; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile, ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo e per ilo quale occorrerebbe un rilievo dettagliato.
B - cantina/ripostiglio con tettoia – manufatto in muratura:
Del manufatto in questione può essere sanata solo la cantina in quanto , nell'area di pertinenza possono essere realizzati locali accessori con una superficie coperta massima di mq 25 e di altezza non maggiore di ml 2.50 ; la cantina realizzata ha una superficie lorda pari a mq, 10 + la tettoia (volendola considerare come superficie coperta) mq 11 per complessivi mq 21 < di 25 mq consentiti ; La cantina ha un'altezza interna di ml 2.30 , la tettoia h max 2.30,pertanto il CTU la ritiene sanabile.
La pratica edilizia è un Accertamento di Conformità Edilizia, come già descritto, contestualmente alla Sanatoria dovrà essere predisposto la Richiesta per il N.O. per Vincolo Idrogeologico in quanto sull'area grava detto vincolo.
La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista, secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti; nel caso in questione, trattandosi di modifiche sostanziali con aumento SUL (nuovi i locali anche se accessori) il CTU non è in grado, in questa sede di quantificarne l'importo.
Alla sanzione vanno aggiunti € 350,00 per diritti di segreteria. Gli oneri professionali per una Sanatoria sono pari a circa € 3.500,00 (analisi e verifiche dei regolamenti vigenti, rilievo accurato del bene; elaborati grafici di supporto alla sanatoria, ovvero planimetrie nei tre stati: abilitato sovrapposto e realizzato) oltre cassa previdenziale 4% (€ 140,00) e iva 22% (€ 770,00) per complessive € 4.410,00 (circa). Le spese tecniche per aggiornamento catastale con importo par a € 600,00 oltre oneri di legge; il costo complessivo per sanare l'abuso è quindi pari a **€ 5.000,00**.
La parte superiore/ripostiglio, pur essendo una struttura in legno ancorata al lastrico della cantina con dei "fazzoletti" metallici e viti, pertanto smontabile, non rientra nei requisiti previsti dai disposti del Regolamento Urbanistico per tali manufatti, ovvero differisce sia per dimensioni che per caratteristiche, pertanto deve essere demolita.
Il costo per lo smontaggio del manufatto, a parere del CTU è eseguibile in una giornata di lavoro per due operai, pertanto si ha smontaggio: n°8 ore x 2 (operai) = ore 16x €/h 35,00 = € 560,00.
Il CTU ha potuto valutare il costo relativo allo smaltimento; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile, ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo e per ilo quale occorrerebbe un rilievo dettagliato.
Sanatoria abuso costi € 5.600,00

Smontaggio Demolizione abuso B costi € 560 ,00
Totale abuso **€ 6.160,00.**
C – scavo/sbancamento per alloggiamento della piscina:
Dai contatti avuti con i tecnici comunali e dalla disamina dei regolamenti edilizi e urbanistici, Regolamento Urbanistico - Variante attiva 2006 (Tav. C5), in particolare l'allegato D è emerso che il bene è identificato sul territorio come T8 e nelle aree perimetrali agli edifici T8 è possibile la realizzazione di alcuni manufatti pertinenziali; forni e/o barbecue e della piscina, come precedentemente descritto.
In prossimità dell'accesso posto sulla via del Bosco, nella parte del resede più lontana dalla via della Pesa è stato ricavato, sfruttando le altimetrie del terreno, un vano per l'alloggiamento della piscina, presumibilmente, fuori terra. Al momento del sopralluogo, come già descritto, lo scrivente non ha trovato la piscina con la sua struttura ben definita, ma uno scavo /terrazzamento in giardino con superficie pari a mq 74. Non vi è atto abilitante che legittimi la piscina stessa o il balzo di quota, in parte ancora pavimentato, con superficie non permeabile complessiva di mq 80. In questa zona gli atti
abilitanti prevedevano un percorso a pietrisco e varie alberature e comunque area a verde. Lo stato dei luoghi è facilmente ripristinabile, mediante la messa in opera di terra compatibile, previo lo smontaggio/demolizione della pavimentazione/massetto esistente.
È possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti.
Il costo computato per la demolizione della pavimentazione con sottostante massetto è pari a €/mq. 50, pertanto si ha:
mq.80 x €/mq. 50 = € 4.000,00 compreso lo scarrettamento escluso il costo del materiale di resulta e trasporto a discarica autorizzata.
Il CTU al momento della stesura non può valutare il costo dello smaltimento; lo smaltimento a discarica autorizzata è variabile, ovvero varia a seconda della discarica utilizzata e il costo può essere computato o a peso o a metro cubo.

Per quanto riguarda il ripristino dello stato del giardino, ovvero la messa in opera di terriccio di riporto per ammorbidire il balzo nel terreno creato per alloggiare la piscina si intende grosso modo estesa longitudinalmente e a terrazzamenti sul suolo (sezione longitudinale della buca esistente - nei tre stati – rilevato/sovrapposto-finale - allegato 46) e per la pavimentazione precedentemente descritta è' possibile ripristinare lo stato dei luoghi autonomamente, senza comunicazioni alcune agli organi preposti.
Calcolo del ripristino del terreno. L'altezza massima del balzo è pari a m 1.40 e considerando di poter livellare in diagonale la buca, si ottiene il seguente calcolo di stima della quantità di terra di riporto da trasferire sul posto: mq.74 (superficie balzo/vano) x h 1.40/2 (diviso due perché si procede immaginando di riempire un triangolo) = mc 51,80 arrotondato a 52 mc.
Per portare a termine l'operazione di riporto della terra sul posto occorre noleggiare macchinari e un operatore specializzato oltre ad un mezzo di trasporto per la terra. Si valutano n° 8 ore di lavorazioni computato come carico-scarico +trasporto in sito+livellamento
Il CTU per la propria esperienza nel settore valuta all'incirca i singoli costi costo della terra di riporto (fonte operatori di zona) va da €/mc 5,00 a €/mc 25,00 – lo scrivente considera un valore medio pari a €/mc 15,00x 52 mc = € 780,00; - Costo operatore – da €/h 60,00 a €/h 120,00 costo medio pari a €/h 90,00x 8 (ore) = € 720,00 ; - Noleggio macchinari – da €/h 150,00 a €/h 250,00 costo medio pari a €/h 400,00 x 2 =€/h 200,00x 8 (ore) = € 1.600,00; - Costo operaio in aiuto per livellamento in sito – da €/h 35x 8 (ore) = € 280,00;
- Demolizione casottino a corpo € 800,00 compreso trasporto alle pubbliche discariche.
Quindi € 780,00+720,00+1.600,00+280,00+800,00 = € 4.180,00 oltre iva.
Pertanto i costi per il ripristino dello stato abilitato relativamente alla porzione di resede sono pari a € 5.099,00 arrotondato a **€ 5.000,00.**
La Piscina potrebbe essere sanata.
Dalla disamina del regolamento urbanistico si evince che il bene in Territorio Edificato - T8 – per tale area esso prevede la realizzazione delle piscine, purché la piscina si soddisfi alcuni requisiti:
- distanza dai confini di m 5 se territorio urbano o 10 m se territorio aperto, dalle verifiche effettuate la posizione dell'alloggiamento piscina soddisfa tali requisiti corretta, ovvero dista dai confini m. 5.40 da un lato (più lungo) e m.9.30 dall'altro (lato più corto);

- distanza dai fabbricati esistenti di m. 10 (anche questo requisito è soddisfatto)
- divieto di sbancamento del terreno; quest'ultimo requisito è per lo scrivente di difficile accertamento. Dalla disamina della documentazione reperita in Comune – Accesso agli atti, nello specifico, dalle tavole grafiche allegate al progetto approvato non si evince esattamente la definizione delle quote altimetriche del resede. Pertanto, lo scrivente non può accertare se è stato realizzato uno sbancamento o se il balzo del terreno era preesistente, condizione molto importante ai fini della Sanatoria e del Nulla Osta al Vincolo Idrogeologico in quanto l'area è sottoposta a tale vincolo.

Nell'ipotesi in cui la piscina possa essere sanata a parere del CTU, occorrerà predisporre un accertamento di conformità e richiesta Nulla Osta al Vincolo Idrogeologico allegando la relazione geologica con riferimento ai disposti del vincolo suddetto. La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la parte edilizia, secondo i disposti della LR 65/2014 varia da euro 2.000,00 ad euro 20.000,00, e nel caso in questione si tratta di modifiche sostanziali al terreno, realizzazione in assenza di diniego al vincolo, etc., costi che al momento non sono quantificabili in quanto la pratica va istruita correttamente.

Alla sanzione vanno aggiunti euro 350,00 per diritti di segreteria sanatoria + euro 150,00 per diritti al vincolo, per complessivi euro 500,00. Gli oneri professionali per una sanatoria sono pari a circa euro 3.500,00 (analisi e verifiche dei regolamenti vigenti, rilievo accurato del bene; elaborati grafici di supporto alla sanatoria, ovvero planimetrie nei tre stati: abilitato-sovrapposto e realizzato, oltre cassa previdenziale 4% (euro 140,00) e iva 22% (euro 770,00) per complessivi euro 4.410,00 (circa). Gli oneri tecnici relativi alla relazione geologica, equiparati ai precedentemente descritti, quindi per complessive € 4.410,00 (circa). Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale da effettuarsi con rilevazione altimetrica mediante l'ausilio di un topografo e redazione di nuovo elaborato planimetrico con inserimento in mappa della piscina e nel contempo predisporre il frazionamento del resede in due da attribuire ai singoli lotti. Il tutto con importo par ad euro 2.600,00 compreso IVA

Pertanto, il costo complessivo per sanare l'abuso del vano/balzo per piscina fuori terra è pari a € 11.920,00 arrotondato a **€ 12.000,00**, oltre il costo della piscina vera e propria, variabile in base ai modelli e al proprio gusto personale.

Infine, lo strumento Urbanistico vigente nello specifico nella TAV.5 - CARTA C -TURBONE - UTOE 14 individua il complesso edilizio in T8-TERRITORIO EDIFICATO.

L'art.6 del regolamento detta alcune regole di conservazione e trasformazioni ad esso relative in quanto l'immobile è annoverato tra quelli di valore testimoniale con specifiche categorie d'intervento.

Sull'area non insiste il vincolo del paesaggio; sull'area insiste il vincolo idrogeologico RD 3267/1923.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE: **Euro 476.250,00**

OFFERTA MINIMA: **Euro 357.187,50**

AUMENTO MINIMO (in caso di gara): **Euro 9.525,00**

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno antecedente all'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato, **esclusivamente con modalità telematica**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015.

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che,

ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.
In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.
Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.
In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.
Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerenti o procuratore legale).
L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. n. 32 del 26.02.2015:
- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo: (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
-prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione;
- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti **documenti**:
1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "presentatore");
2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;

3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su
conto corrente aperto presso Monte dei Paschi di Siena SpA
intestato a "PROCEDURA DI DIVISIONE N. RG 8272/2024"
IBAN: IT19B0103002800000008518425
e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza ulteriori indicazioni.
Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta.**
Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.
5) se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
6) se l'offerta è effettuata dal **genitore per conto del figlio minorenne**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**,** con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
7) se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia 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, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

9) 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; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
10) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp. Si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.
Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.
Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili:**

- le offerte presentate oltre il termine fissato;
- le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto);

- quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate;
- quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima;
- le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5 d.m. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del d.m. 32/2015;
- quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);
- offerte non presentate personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale;
- offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.
Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA ovvero con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015.
La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica)
Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita.
Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata dal Giudice o dal delegato la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.
I soggetti autorizzati potranno soltanto assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.
Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
Si precisa che:
- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:
a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.
- in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata

conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:
a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;
b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.
- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- **se sono state presentate istanze di assegnazione** e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.
In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**
Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**
Ove nel termine di 25 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il

termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.
L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.
L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.
L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 213/2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale , con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione, non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., da parte del professionista delegato almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:

- 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.
Il professionista effettuerà, tramite i portali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione stesso;

- sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c. mediante pubblicazione dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita:

- sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, in versione digitale, a cura di Astalegale.net e sul periodico quindicinale "Aste giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.
Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE:

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **IS.VE.G. s.r.l.** di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.
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 informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ai seguenti recapiti: tel. 055.0469320 – fax. 055.0469318 – email: f.baroncelli@firenzelegale.com– pec: francesca.baroncellipoggi@firenze.pecavvocati.it.

Firenze, 26 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Baroncelli Poggi

FRANCESCA BARONCELLI POGGI
2026.10.28 17:45:46
CN=FRANCESCA BARONCELLI POGGI
C=IT
2.5.4.12=AVVOCATO
2.5.4.4=BARONCELLI POGGI
RSA/2048 bits