

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 Bis C.P.C.
SETTIMO TENTATIVO DI VENDITA

LOTTO 1

Il sottoscritto Notaio Barbara Pieri, delegato dal G.E. Dott. Lucia Schiaretti ex art. 591 bis c.p.c. in data 3 maggio 2016 nella procedura esecutiva **R.G.E.I. numero 247/2011** promossa da Siena NPL 2018 Srl

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2024** a partire dalle ore 9:30 presso il suo Studio secondario di Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, procederà all'esame delle offerte nell'ambito delle operazioni di vendita senza incanto dei sotto descritti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge n. 47/85 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 estimativa in atti:

LOTTO 1

piena proprietà di:

In Comune di Scarperia e San Piero, Frazione Sant'Agata di Mugello, Località Ricavo, Via di Galliano n. 21:

- edificio indipendente elevato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e precisamente unita' immobiliare utilizzata a fini ricettivi posta al piano seminterrato terreno e primo e cosi' composta:

-- al piano seminterrato sono presenti un vano ad uso sala ristorante, un vano bar, antibagno e bagno per i clienti, vano cucina, antibagno, bagno e spogliatoio personale, dispensa, loggiato antistante sala ristorante, bar e locale tecnico/scannafosso;

-- al piano terreno e' presente un loggiato antistante l'ingresso, ingresso, due vani uso soggiorno, vano uso cucina, disimpegno, quattro camere con rispettivi servizi igienici e un ripostiglio;

-- al piano primo e' presente un vano sottotetto con adiacente terrazza e soffitta.

L'edificio e' circondato da ampio resede a comune con altro fabbricato agricolo.

Come risulta da comunicazione ISVEG in data 2 agosto 2024 l'immobile risulta libero con chiavi in possesso di Isveg.

Si precisa che per l'unita' immobiliare e' stato redatto in data 7 gennaio 2014 Attestato di Prestazione Energetica e che l'immobile e' in classe energetica G.

Condizioni e modalità di vendita:

- la vendita avverrà in un 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;

- il bene è posto in vendita senza incanto al prezzo base pari:

-- ad Euro 155.864,92 (centocinquantacinquemilaottocentosessantaquattro e novantadue centesimi).

L'offerta minima e' quantificata in:

- Euro 116.898,69 (centosedicimilaottocentonovantotto e sessantanove centesimi).

L'aumento minimo del rilancio in caso di gara e' fissato in:

-- Euro 4.700,00 (quattromilasettecento e zero centesimi).

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita (10



dicembre 2024 entro le ore 12), previo appuntamento telefonico, personalmente o a mezzo terzi, presso lo studio del Notaio delegato, in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) in busta chiusa, sottoscritta o personalmente o da avvocato (quale procuratore speciale munito di procura speciale notarile, od offerente per persona da nominare), all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Notaio ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e dovrà contenere l'indicazione:

- del nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a 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) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- dei dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;
- 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, da cui risultino comprovati i poteri del sottoscrittore ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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);
- le modalità di pagamento (bonifici bancari da effettuarsi con le modalità che verranno indicate dal delegato alla vendita);
- di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La busta dovrà contenere, inoltre, il deposito per cauzione, costituito dalla ricevuta del bonifico effettuato sul conto corrente intestato a Tribunale di Firenze aperto presso Chiantibanca - Credito Cooperativo - S.C. Iban: IT39 N086 7302 8020 0000 0905 574, in misura pari al 10% del prezzo offerto, nonché fotocopia del documento di identità o riconoscimento dell'offerente in corso di validità e della tessera sanitaria.

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 specificando altresì i beni per i quali intende avvalersi di detta facoltà; 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" individuando i beni rispetto ai quali intende avvalersi di detta facoltà.

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 la certificazione relativa alla conformità del compendio oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta è irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, III comma, C.p.c..

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 sull'immobile acquistato, 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 alla Procedura Esecutiva RGE 247/2011 oppure a mezzo bonifico irrevocabile BIR, salvo quanto previsto infra ai sensi dell'articolo 41 comma 5 DLgs 385/1993 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.

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..

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo, purché, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese: eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni al medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei



creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito così come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il residuo 15%, per il pagamento delle spese di procedura, al professionista delegato mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

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 del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali di trasferimento in esito al conteggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso il suo studio secondario in Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40, ove gli interessati possono rivolgersi per ulteriori informazioni (tel. 055/2638410 dal lunedì al venerdì con orario 9:00-13:00) nonché presso l'I.V.G di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n.c. 26 (055/2340830), custode giudiziario nominato: per prenotare le visite al lotto in questione gli interessati potranno consultare il portale www.isveg.it.

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili si specifica in conformità alle risultanze della CTU in atti che:

- dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Scarperia si è accertato che l'edificio in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruzione n. 7/75 rilasciato dal Comune di Scarperia in data 14 luglio 1975 per la ristrutturazione del fabbricato colonico;
- Concessione Edilizia n. 118/77 rilasciata dal Comune di Scarperia in data 31 gennaio 1978 per la ristrutturazione del fabbricato colonico;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 571/86 del 2 ottobre 1996 rilasciata dal Comune di Scarperia ai sensi dell'articolo 35 Legge 47/85 per opere realizzate in assenza di permesso edilizio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2006/31 del 2 febbraio 2006 per opere di consolidamento strutturale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2007/155 del 5 luglio 2007 poi annullata con comunicazione del 28 agosto 2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2007/194 del 3 settembre 2007 per opere di demolizione del loggiato esterno;
- Attestazione di Conformità protocollo 2010/162 rilasciata dal Comune di Scarperia con provvedimento n. 60 del 22 dicembre 2010 relativa alla ricostruzione del loggiato esterno;
- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'articolo 6 comma 2 D.P.R. 380/01 numero 2010/268 del 28 ottobre 2010 depositata in corso di realizzazione di pergolato in legno e sottostante pavimentazione insistente sul resede a comune;
- Segnalazione Certificata di Attività Edilizia n. 2012/055 del 22 marzo 2012 per opere di cambio di destinazione d'uso di civile abitazione e conseguenti modifiche

interne in alcuni locali ex magazzino.

In relazione a tale pratica edilizia sono stati rateizzati gli oneri concessori in n. 6 rate per l'importo complessivo di Euro 6.825,69 (seimilaottocentoventicinque virgola sessantanove) e a fronte dei quali alla data del 7 gennaio 2014 dovevano essere ancora pagati Euro 2.030,55 (duemilatrenta virgola cinquantacinque) relativi successive due rate in scadenza ancora da corrispondere. E' presente una polizza fidejussoria a garanzia di tali pagamenti che e' già intervenuta per il pagamento di alcune delle rate precedenti;

- Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'articolo 6 comma 2 D.P.R. 380/01 n. 2013/027 del 16 febbraio 2013 per opere di manutenzione straordinaria eseguite al piano terreno dell'unita' immobiliare Lotto 1 consistenti nel frazionamento dei due servizi igienici originariamente presenti in quattro bagni indipendenti a servizio esclusivo delle quattro camere da letto.

Il CTU dichiara che non e' stata riscontrata alcuna pratica di abitabilità e l'edificio ne risulta pertanto sprovvisto.

Il CTU, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alle sopra citate pratiche edilizie ha potuto riscontrare quanto segue:

- non risulta legittimata la realizzazione del bagno e antibagno adiacente al locale bar del piano seminterrato nonché la suddivisione dell'ex scannafosso con creazione dell'ulteriore bagno e antibagno e spogliatoio ad uso del personale;

- non risulta legittimato il mutamento d'uso dei locali del piano seminterrato ai fini ricettivi, quale ristorante/bar e relativa cucina, compreso le opere connesse all'adeguamento a tali scopi di detti vani che risultano ufficialmente depositi connessi all'attività agricola;

- sono state realizzate alcune porte a collegamento dei vani del piano seminterrato quali sala pranzo/bar e cucina/dispensa senza i relativi permessi edilizi; le porte realizzate per i nuovi servizi igienici del piano terreno hanno misure leggermente diverse da quelle previste;

- e' presente una piccola tettoia esterna adiacente al forno e una recinzione in legno sul marciapiede di rigiro antistante il lotto 2 che non risultano legittimati da alcuna pratica edilizia. Si tratta di opere minori e comunque insistenti sul resede comune.

Quanto alla sanabilità degli abusi riscontrati il CTU afferma quanto segue:

- quanto alla realizzazione del bagno e antibagno adiacente al locale bar del piano seminterrato nonché la suddivisione dell'ex scannafosso con creazione dell'ulteriore bagno e antibagno e spogliatoio ad uso del personale e' possibile avvalersi dell'articolo 140 L.R. 01/2005 (Accertamento di Conformità) in quanto l'intervento era conforme allo strumento urbanistico vigente alla presunta epoca di realizzazione, e' conforme a quello attuale, prevedendo l'attuale Regolamento Urbanistico la possibilità di realizzare addizioni funzionali fino alla superficie di 20 (venti) metri quadri. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l'importo minimo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) che stante la tipologia di abusi si ritiene adeguato; spetterà comunque all'Amministrazione Comunale accertare l'esatto ammontare della sanzione. Dovrà essere corrisposto l'importo di circa Euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Le spese tecniche sono quantificabili in complessivi Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);

- quanto al mutamento d'uso dei locali del piano seminterrato ai fini ricettivi, quale ristorante/bar e relativa cucina, compreso le opere connesse all'adeguamento a tali scopi di detti vani non risulta possibile accedere ad alcuna sanatoria non essendo tale utilizzo conforme alla funzione agricola di tali vani. L'attuale Regolamento

Urbanistico prevede infatti la possibilità di adibire eventuali superfici ai fini ricettivi solo se strettamente connesse all'attività agricola. Pertanto, come disposto dall'articolo 134 della Legge Regionale 01/2005 si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Il costo per la realizzazione di tali opere è quantificabile in Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);

- potranno essere regolarizzate con apposito Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale 1/05 la creazione delle porte a collegamento dei vani del piano seminterrato e la diversa dimensione delle porte dei bagni del piano terra. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l'importo minimo di Euro 516,00 (cinquecentosedici virgola zero zero); stante la tipologia degli abusi si ritiene adeguato; spetterà comunque all'Amministrazione Comunale accertare l'esatto ammontare della sanzione: le spese tecniche sono quantificabili in complessivi Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);

- potranno essere regolarizzate con apposito Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale 1/05 le modeste differenze nelle misure interne dei vani dell'appartamento del piano seminterrato, nonché la realizzazione della finestra nella camera più piccola in vece della portafinestra nonché le lievi differenze nelle misure delle altre aperture. A titolo di sanzione dovrà essere corrisposto l'importo minimo di Euro 516,00 (cinquecentosedici virgola zero zero); stante la tipologia degli abusi si ritiene adeguato; spetterà comunque all'Amministrazione Comunale accertare l'esatto ammontare della sanzione. Le spese tecniche sono quantificabili in complessivi Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);

- potranno infine essere sanati con apposito "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale 1/05 la realizzazione della piccola tettoia esterna adiacente il forno e la recinzione in legno sul marciapiede di rigiro antistante l'unità B (lotto 2). Si tratta comunque di opere insistenti sul resede comune. Gli importi da corrispondere per tale sanatoria, sia per sanzione sia per spese tecniche, potranno essere ricomprese in quanto già indicato al punto precedente trattando contestualmente tutte le difformità dell'appartamento (lotto 2). L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e 40 6° comma Legge 47/85.

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Firenze, e pubblicato, per estratto, sul Bollettino Ufficiale delle aste giudiziarie dell'I.V.G. di Firenze, Prato e Pistoia, sull'edizione locale Corriere Fiorentino del quotidiano Corriere della sera, sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, e, in forma integrale, via internet, sui portali: www.asteimmobili.it; www.astalegale.net; www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; pubblicazione sul PVP Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio e nei loro allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Firenze, 5 agosto 2024.

Il Delegato
Notaio Barbara Pieri

