

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE R.G.E. 80/2018 E R.G.E. 225/2023**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Pompei**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 10 maggio 2023 integrata il 27 gennaio 2024 nelle procedure esecutive riunite **n. 80/2018 R.G.E. e n. 225/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche 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 quale gestore della pubblicità telematica

**AVVISA**

che il **giorno 15 gennaio 2025 alle ore 15:30** procederà, **tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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, a partire dal lotto 1 e in prosecuzione per i lotti successivi.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**

**LOTTO 3**

Piena proprietà di terreni e fabbricati in Comune di Certaldo, località Capaccia, costituenti un complesso colonico ("Podere Capaccia") di vecchia foggia, composto da un corpo principale, ovvero una cascina/casa colonica a destinazione mista (magazzini al piano terra e civile abitazione ai piani terra e primo) e da un fienile distante alcuni metri. In particolare:

- **Casa colonica**, suddivisa in tre unità immobiliari (sub 3, 4 e 5).  
Il piano terra è adibito per lo più a magazzino (sub 3) con un impianto planimetrico ad "U" ovvero con due grandi vani laterali accessibili dal lato frontale e con la parte tergale costituita per lo più da piccoli volumi ad un piano (solo piano terra) in condizioni precarie, non del tutto comunicanti internamente, accessibili dal lato tergale.  
La zona centrale del piano terra è adibita ad abitazione (sub 5); l'appartamento è distribuito su due livelli (piano terra e piano primo) a mezzo di scala interna ed è costituito da zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo con bagno.  
L'abitazione di cui al sub 4 ha accesso sul fronte del fabbricato a mezzo di scala interna; salita la scala l'appartamento si sviluppa tutto al piano primo ed è costituito da 6 grandi vani (compreso la cucina), un bagno, un ripostiglio e due disimpegni. La superficie coperta è pari a circa 320,00 mq.
- **Fienile** (sub 7). È un fabbricato quasi completamente diruto e pericolante a pianta rettangolare e distribuito su due livelli: al piano terra il magazzino è costituito da un unico grande vano suddiviso in tre campate di cui le due campate laterali a tutta altezza, mentre in corrispondenza della campata centrale è stato ricavato un vano al piano primo, presumibilmente raggiungibile tramite scala removibile. La superficie utile del fienile è di circa 110,00 mq (piano terra e piano primo). Al piano terra si accede dalla grande apertura ad arco fronte casa colonica in corrispondenza della campata centrale. Una tettoia/loggia condonata è stata addossata sul lato lungo del fienile ed ha una superficie

coperta di 80,50 mq, mentre al lato corto è stato addossato un piccolo volume con accesso separato dall'esterno e una piccola tettoia. Il piccolo volume esterno addossato al fienile ha superficie utile pari a circa 9,00 mq e la relativa tettoia ha una superficie coperta pari a circa 6,50 mq. La superficie lorda, desunta dagli elaborati grafici, è di circa 117,00 mq oltre la tettoia condonata. La superficie coperta totale costituita dal fienile, dagli annessi esterni e dalla tettoia è di circa 200,00 mq (stimata 198,60 mq).

- **Terreni.** Terreno agricolo costituito da n. 34 appezzamenti riuniti in un solo corpo della superficie catastale di 199.087 mq circa, divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo. Le strade poderali di accesso alle coltivazioni che dipartono dalla strada principale Via Fiorentina (Via Lucardese) percorrendo poi Via di Iapoli permettono un ottimo accesso alle colture. La via di Iapoli che dà accesso anche ai fabbricati risulta carrabile ed in buone condizioni. Questa costeggia il corpo dei vigneti immediatamente presenti a sud in posizione destra. Si segnala una stradella spostata; la nuova stradella attraversa il terreno di cui alla part.lla 189 fino alla casa colonica del Podere Capaccia e attraversa anche la part.lla 29 raggiungendo la strada poderale che divide la part.lla 28 dalla 29 (queste parte del lotto 2).

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati:

- al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** come segue:

Casa colonica:

- Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, parte della casa colonica del “Podere Capaccia”, **nel foglio di mappa 24, particella 200, subalterno 3**, categoria C/2, classe 5, consistenza 195 mq, superficie catastale 227 mq, rendita euro 473,33, Via Fiorentina n. 97/98/99/100, Piano T;
- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, parte della casa colonica del “Podere Capaccia”, **nel foglio di mappa 24, particella 200, subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 153 mq, rendita euro 677,85, Via Fiorentina n. 97/98/99/100, Piano T-1;
- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, parte della casa colonica del “Podere Capaccia”, **nel foglio di mappa 24, particella 200, subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 587,47, Via Fiorentina n. 97/98/99/100, Piano T-1;

Fienile:

- Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito, ricavata nel fienile del “Podere Capaccia”, **nel foglio di mappa 24, particella 200, subalterno 7**, categoria C/2, classe 5, consistenza 141 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 342,26, Via Fiorentina n. 97/98/99/100, Piano T-1;

- al **Catasto Terreni del Comune di Certaldo** come segue:

Terreni:

- appezzamento di terreno agricolo di 610 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 18**, porz. AA qualità vigneto, classe 1, superficie 81 mq, redd. dom. euro 0,77 redd. agr. 0,54; porz. AB qualità incolto produttivo, classe U, superficie 529 mq, redd. dom. euro 0,05 redd. agr. 0,03;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.326 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 19**, porz. AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 846 mq, redd. dom. euro 0,09 redd. agr. 0,04; porz. AB vigneto, classe 1, superficie 480 mq, redd. dom. euro 4,59 redd. agr. 3,22;
- appezzamento di terreno agricolo di 14.150 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 20**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 12.870 mq, redd. dom. euro 36,56 redd. agr. 33,23; porz. AB vigneto, classe 1, superficie 1.280 mq, redd. dom. euro 12,23 redd. agr. 8,59;

- appezzamento di terreno agricolo di 1.210 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 21**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 2 mq, redd. dom. euro 0,01 redd. agr. 0,01; porz. AB qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.208 mq, redd. dom. euro 0,12 redd. agr. 0,06;
- appezzamento di terreno agricolo di 4.870 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 23**, qualità vigneto, classe 1, redd. dom. euro 46,53 redd. agr. 32,70;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.020 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 25**, qualità vigneto, classe 1, redd. dom. euro 19,30 redd. agr. 13,56;
- appezzamento di terreno agricolo di 14.150 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 46**, porz. A qualità vigneto, classe 1, superficie 12.600 mq, redd. dom. euro 120,39 redd. agr. 84,60; porz. B qualità bosco alto, classe 3, superficie 1.550 mq, redd. dom. euro 0,48 redd. agr. 0,24;
- appezzamento di terreno agricolo di 5.070 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 77**, qualità uliveto, classe 3, redd. dom. euro 7,86 redd. agr. euro 7,86;
- appezzamento di terreno agricolo di 6.370 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 78**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 18,09 redd. agr. euro 16,45;
- appezzamento di terreno di 96 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 79**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 34 mq, redd. dom. euro 0,10 redd. agr. 0,09; porz. AB qualità area rurale, superficie 62 mq;
- appezzamento di terreno agricolo di 4.180 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 81**, qualità seminativo arborato, classe 4, redd. dom. euro 8,64 redd. agr. 6,48;
- appezzamento di terreno agricolo di 400 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 82**, qualità bosco ceduo, classe 3, redd. dom. euro 0,12 redd. agr. 0,06;
- appezzamento di terreno agricolo di 4.360 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 83**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,45 redd. agr. 0,23;
- appezzamento di terreno agricolo di 750 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 89**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,08 redd. agr. 0,04;
- appezzamento di terreno agricolo di 6.280 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 90**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 350 mq, redd. dom. euro 0,99 redd. agr. 0,90; porz. AB qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 5.930 mq, redd. dom. euro 12,25 redd. agr. 9,19;
- appezzamento di terreno agricolo di 4.410 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 92**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 12,53 redd. agr. 11,39;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.170 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 93**, qualità bosco alto, classe 3, redd. dom. euro 0,67 redd. agr. 0,34;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.570 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 94**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,16 redd. agr. 0,08;
- appezzamento di terreno agricolo di 5.910 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 95**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,61 redd. agr. 0,31;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.920 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 96**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 5,45 redd. agr. 4,96;
- appezzamento di terreno agricolo di 8.490 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 97**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 24,12 redd. agr. 21,92;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.770 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 103**, qualità bosco ceduo, classe 3, redd. dom. euro 0,55 redd. agr. 0,27;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.960 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 182**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 8,41 redd. agr. 7,64;
- appezzamento di terreno agricolo di 5.180 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 183**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 14,71 redd. agr. 13,38;
- appezzamento di terreno agricolo di 130 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 184**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,37 redd. agr. 0,34;
- appezzamento di terreno agricolo di 37.200 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 189**, porz. AA qualità vigneto, classe 1, superficie 30.800 mq, redd. dom. euro 294,28 redd. agr. 206,79; porz. AB qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 6.400 mq, redd. dom. euro 13,22 redd. agr. 9,92;

- appezzamento di terreno agricolo di 292 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 325**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,83 redd. agr. 0,75;
- appezzamento di terreno agricolo di 208 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 326**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,59 redd. agr. 0,54;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.920 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 327**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 8,29 redd. agr. 7,54;
- appezzamento di terreno agricolo di 35.843 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 329**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 101,81 redd. agr. 92,56;
- appezzamento di terreno agricolo di 207 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 330**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,59 redd. agr. 0,53;
- appezzamento di terreno agricolo di 13.395 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 331**, qualità bosco alto, classe 3, redd. dom. euro 4,15 redd. agr. 2,08;
- appezzamento di terreno agricolo di 170 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 334**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,48 redd. agr. 0,44.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

#### Casa colonica:

- Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito (sub. 3): *“Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023”*;
- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione (sub. 4): *“Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023. Si segnalano modeste difformità che non incidono sulla rendita catastale:*
  - *Mancata rappresentazione di finestra piano primo*
  - *Mancata rappresentazione di n. 4 gradini in legno nella stanza tergo posta a diversa quota*
  - *Modeste differenze di altezze dei vani”*;
- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione (sub. 5): *“Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023. Si segnalano modeste difformità che non incidono sulla rendita catastale:*
  - *Mancata rappresentazione di n. 5 gradini in muratura nella stanza tergo al pino primo (cucina) posta a diversa quota”*;

#### Fienile:

*“Lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale del Territorio in data 05/08/2008 protocollo n. FI0352023”*.

Ai fini della storia catastale, come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia, risulta quanto segue:

- *“le particelle 325 e 326, originano dalla particella 17, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013*
- *la particella 327, originano dalla particella 22, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013*
- *le particelle 329,330 originano dalla particella 91, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013*

- *la particella 331 origina dalla particella 98, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013*
- *la particella 334 origina dalla particella 99, in forza del frazionamento presentato il 16/12/2013 protocollo n. FI0287175 registrato in data 16/12/2013*
- *la particella 19 deriva dal frazionamento registrato in data 31/08/1989 (n. 48.2/1988)*
- *la particella 77 deriva dal frazionamento registrato in data 17/01/1997 DV 5691 (n. 6.1/1988)*
- *la particella 78 deriva dal frazionamento registrato in data 17/01/1997 DV 5691/96 (n. 6.2/1988)*
- *la particella 189 deriva dal frazionamento registrato in data 31/08/1989 (n. 48.1/1988)*
- *le particelle 182, 183 e 184 derivano dal frazionamento registrato in data 17/01/1997 DV 5691/96”.*

## **LOTTO 4**

Piena proprietà di terreni agricoli in Comune di Certaldo, località Novoli, in area accessibile da una strada vicinale che si diparte dalla SP 49 che conduce a Tavarnelle Val di Pesa, costituiti da n. 10 appezzamenti, riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di 147.220 mq circa, divisi tra vigneti, oliveto, bosco e incolto.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati al **Catasto Terreni del Comune di Certaldo** come segue:

- appezzamento di terreno agricolo di 29.650 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 11**, porz. A qualità uliveto, classe 3, superficie 13.050 mq, redd. dom. euro 20,22 redd. agr. 20,22; porz. B vigneto, classe 1, superficie 16.600 mq, redd. dom. euro 158,60 redd. agr. 111,45;
- appezzamento di terreno agricolo di 4.600 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 12**, porz. A qualità vigneto, classe 1, superficie 4.100 mq, redd. dom. euro 39,17 redd. agr. 27,53; porz. B frutteto, classe U, superficie 500 mq, redd. dom. euro 5,16 redd. agr. 1,81;
- appezzamento di terreno agricolo di 30.130 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 13**, qualità vigneto, classe 1, redd. dom. euro 287,88 redd. agr. 202,29;
- appezzamento di terreno agricolo di 22.380 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 14**, porz. AA qualità bosco misto, classe 3, superficie 21.120 mq, redd. dom. euro 6,54 redd. agr. 3,27; porz. AB vigneto, classe 1, superficie 1.260 mq, redd. dom. euro 12,04 redd. agr. 8,46;
- appezzamento di terreno agricolo di 7.040 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 17**, porz. AA qualità vigneto, classe 1, superficie 500 mq, redd. dom. euro 4,78 redd. agr. 3,36; porz. AB pascolo cespugliato, classe U, superficie 6.540 mq, redd. dom. euro 1,69 redd. agr. 1,01;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.510 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 18**, qualità vigneto, classe 2, redd. dom. euro 9,36 redd. agr. 7,02;
- appezzamento di terreno agricolo di 16.960 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 19**, qualità vigneto, classe 2, redd. dom. euro 105,11 redd. agr. 78,83;
- appezzamento di terreno agricolo di 13.990 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 20**, porz. A qualità seminativo, classe 3, superficie 3.290 mq, redd. dom. euro 11,89 redd. agr. 10,19; porz. B vigneto, classe 1, superficie 10.700 mq, redd. dom. euro 102,23 redd. agr. 71,84;
- appezzamento di terreno agricolo di 18.110 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 21**, qualità vigneto, classe 2, redd. dom. euro 112,24 redd. agr. 84,18;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.850 mq, nel **Foglio di mappa 13, Particella 62**, qualità vigneto, classe 1, redd. dom. euro 27,23 redd. agr. 19,13.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

### **LOTTO 3**

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

**“(Podere Capaccia e terreni di cui al foglio 24)**

*Gli immobili denominati “Podere Capaccia” di cui alla part.lla 200 sono stati edificati in data anteriore al 01/07/1967; il corpo principale si ritiene che sia stato edificato in epoca addirittura ante 1942 essendo già rappresentato nella mappa di impianto catastale del 1943, oltretutto un primo nucleo, successivamente ampliato era già presente nel Catasto Leopoldino.*

**Fabbricato 1) 2) 3) 4) part.200 sub 3, 4, 5, 7.**

*Trattasi di cascina e fienile edificati in data anteriore al 1967 come dimostra la foto aerea del 1965 pubblicata sul sito della Regione Toscana a cura dell'IGM, in cui tuttavia i volumi e gli annessi tergalì non sono nitidi. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:*

**DIA con atto d'assenso (pratica n. 188/2007) presentata il 03/05/2007 per Progetto di manutenzione straordinaria e consolidamento strutturale con modifica di una falda della copertura di un fabbricato a destinazione agricola.** *Trattasi di opere eseguite sulla casa colonica in località Capaccia, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.lla 200.*

**STATO DELLA PRATICA:** *Emesso atto definitivo. In attesa di ultimazione lavori.*

*Attenzione: visto lo stato di manutenzione del tetto e sentito il proprietario, i lavori non sembrano essere stati realizzati.*

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008 per Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta (nota: quest'ultimi non oggetto della presente perizia e neanche alcuni volumi in località Fiano, quelli non censiti e quindi fuori pignoramento).** *In località Capaccia risultano una loggia ad uso ricovero macchine agricole, realizzata in appoggio al fienile, porzione di locali deposito e ripostiglio al piano terra e porzione di vani abitativi e wc al piano primo, realizzati in ampliamento al fabbricato abitativo. NOTA: non risulta condonato il piccolo volume con tettoia ad un piano addossato al fienile. Trattasi presumibilmente di volume edificato in data anteriore al 1967, come pare risultare da foto aerea del 1965 dell'Istituto Geografico Militare disponibile sul sito Geoscopio della Regione Toscana (trattasi tuttavia di piccolo volume e l'ingrandimento non risulta nitido), ed essendo in zona agricola fuori dal centro abitato, detti volumi risultano legittimi, previa ulteriore verifica da parte dell'acquirente per acquisizioni dati.*

*Il Permesso a costruire in Sanatoria riguarda in tal caso il subalterno 3 (piano terra), il subalterno 4 (appartamento piano primo) ed il subalterno 7 (tettoia fienile).*

**Terreni foglio 24 part.lle 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 (oltre a part.lle 26, 27 e 29 di cui al lotto 2)**

**Concessione Edilizia n. 66/2001 del 29/10/2001 (Pratica n. 488/2001) per Movimenti di terreno per la realizzazione di un vigneto (riporti e sterri e realizzazione di gabbioni per salvaguardare il suolo dall'azione erosiva delle piogge quali drenaggi e fossette con diverso orientamento dei filari del vigneto) loc. Fiano Poggio ai Monti.** *I lavori riguardano il terreno di cui alla part.lla 46 del foglio di mappa 24.*

**STATO DELLA PRATICA:** *Dall'archivio del Comune per la pratica suddetta risulta Emesso atto definitivo.*

**Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (pratica n. 2/2005 integrata in data 21/05/2005).**

*L'istanza riguarda opere e manufatti eseguiti in parziale difformità ed in particolare:*

- *Realizzazione di manufatto in blocchi di cemento armato prefabbricato tipo Geobloc per ripristino pendio dissestato da frana*

- Realizzazione di opere di riporto per uniformare pendenza
- Realizzazione di accesso alla viottola intrapoderale

*L'istanza riguarda inoltre opere e manufatti eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in particolare:*

- modesti movimenti di terra per estensione della zona di intervento per ampliamento del vigneto
- installazione di cisterna prefabbricata per raccolta acque di un drenaggio del vigneto.

*L'area oggetto di intervento riguarda i terreni siti in località Poggio ai Monti ed identificati al foglio di mappa 24 particelle 17, 18, 19, 20 e 46.*

*STATO DELLA PRATICA: Presentata domanda. All'interno del fascicolo si legge che nella seduta del 11/03/2005 la Commissione Edilizia Integrata rinvia l'esame dell'istanza di sanatoria ritenendo gli interventi realizzati e la proposta di adeguamento non conforme ai disposti della vigente strumentazione urbanistica del Comune di Certaldo. Attenzione: a detta pratica sono presumibilmente seguiti i lavori di cui alla pratica n. 455/2006.*

**Pratica n. 266/2006** (DIA prot. n. 13758 del 23/06/2006) per Interventi di urgenza per la messa in sicurezza di terreno agricolo: realizzazione di fosse campestri e drenaggi loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alle part.lla 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 del foglio di mappa 24.

*STATO DELLA PRATICA: Presentata domanda, nel fascicolo non è presente l'ultimazione dei lavori. La scrivente segnala che l'ufficio comunale con nota del 07/07/2006 prot. n. 15158 notificata in data 12/07/2006 ha intimato al richiedente di non procedere a realizzare l'intervento indicato nelle tavole con la sigla SC1. Il richiedente con successiva nota comunica di aver provveduto al ripristino dello stato dei luoghi e di procedere agli interventi necessari e che rivestono carattere di urgenza per la pubblica incolumità (consolidamento della zona basale della scarpata area denominata SC1). Analizzando le pratiche e la cronologia, la scrivente ritiene che i lavori indicati in detta pratica siano stati ripristinati (come risulta dalle comunicazioni allegate) e che per la messa in sicurezza del terreno agricolo zona SC1 (foglio 46 via del Palazzaccio) sia stata poi presentata la successiva pratica n. 455/2006 (DIA prot. n. 22694 del 31/10/2006).*

**Pratica n. 455/2006** (DIA prot. n. 22694 del 31/10/2006) per Messa in sicurezza di terreno agricolo – Procedura d'urgenza loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alla part.lla 46 del foglio di mappa 24.

*STATO DELLA PRATICA: Dall'archivio del Comune la pratica risulta completata, tuttavia la scrivente non ha trovato nel fascicolo l'ultimazione dei lavori. Con la fine dei lavori il tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara che le opere realizzate sono conformi alle pratiche edilizie sopra richiamate.*

*È stato altresì presentato **Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PPAMAA) pratica n. 408/2008** in data 12/09/2008 prot. 16722 **approvato con determinazione n. 594 del 04/10/2012** per “Realizzazione di annesso polifunzionale e tre unità abitative .....”. I nuovi edifici produttivi verranno realizzati sulle particelle 20 e 22 del foglio 24 del Comune di Certaldo, mentre le unità abitative sono previste in forza della ristrutturazione e frazionamento della casa colonica e fienile denominati Podere Capaccia. Il PPAMAA ha validità di anni 10 dalla data di approvazione. La pratica risulta in attesa dei documenti integrativi richiesti (es. Atto unilaterale d'obbligo). La proposta progettuale del PPMAA viene presentata sull'intera superficie aziendale di 77.58.71 ha dell'azienda agricola ..... (risultano esclusi dal computo gli edifici urbani).*

*Per quanto potuto accertare (sono state prese misure a campione e non è stato possibile rilevare le misure esterne dei lati longitudinali ma solo quelle del lato trasversale di testata), i fabbricati appartenenti al Podere Capaccia (casa colonica e fienile), essendo fabbricati edificati in epoca anteriore al 1942 (o comunque al 01/09/1967 e ubicati all'esterno dei centri abitati) con volumi sanati in parte con Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008, sono sostanzialmente legittimi dal punto di vista edilizio/urbanistico.*

*Risulta anche conformità tra pratica edilizia e planimetria catastale. Eventuali volumi non sanati con condono si ritengono legittimi in quanto edificati ante 1967 fuori dal centro abitato comunale, salvo diversi approfondimenti con ente (in caso di non sussistenza della doppia condizione, edificazione ante 1967 e fuori dal centro abitato, eventuali volumi non condonati dovranno essere demoliti).*

*Nota: Per ciò che riguarda i lavori eseguiti sui terreni, per essi non si può verificare la conformità edilizia/urbanistica e la perfetta rispondenza ai progetti presentati, in assenza di rilievo topografico e strumentale”.*

\*o\*o\*o\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge del 28.2.1985, n. 47.

\*o\*o\*o\*

Per quanto concerne i **vincoli** gravanti sui beni pignorati, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

**“Terreno foglio 24 part.lla 77, 78, 79, 80, 81, 89, 90, 180, 181, 182, 183, 184**

**Diritto di servitù di passo anche carrabile** (costituzione di servitù per usucapione per possesso continuato ultraventennale) su terreni in Certaldo identificati al CT di detto comune al foglio di mappa 24 part.lla 77, 78, 79, 80, 81, 89, 90, 180, 181, 182, 183, 184 con atto di conciliazione giudiziale del 05/06/1996, registrato a Empoli il 02/08/1996 al n. 967, trascritto il 23/09/1996 ai nn. 4825/3439, a favore [dell'esecutato, n.d.r.] e contro ....., nato a ... il ... CF ....., La servitù di passo anche carrabile si esercita sulla stradella poderale che percorre il terreno di proprietà di ... rappresentato al NCT del Comune di Certaldo da porzione della particella 55 del foglio di mappa 24. Nel verbale citato si legge: ... ”si è dato atto che l'accesso alla predetta stradella avviene mediante il passaggio ed il transito, con provenienza dalla strada Provinciale Fiorentina nel tratto Fiano-Certaldo, su un primo tratto di stradella privata ... che percorre il terreno rappresentato al NCT del Comune di Certaldo dalla particella 179 del foglio 24 di attuale proprietà della Società ... e il consecutivo tratto della strada vicinale del Palazzaccio ... tratto dal quale si accede alla stradella di proprietà .... ”.

**Terreno foglio 24 part.lla 23**

**Servitù gratuita di passo pedonale e carrabile** con ogni mezzo costituita con atto ai rogiti Notaio Frediani Fabrizio Riccardo, del 31/12/2013 rep. n. 32252/16921, trascritto il 21/01/2014 ai nn. 380/280 a favore di ..., nato a ... lì .... CF ... e ..., nata ad ... lì ... CF ....., Dal contratto di evince: ... “Al terreno oggetto del presente atto si accede dalla strada vicinale del Palazzaccio tramite strada poderale insistente su terreno di residua proprietà della parte donante, rappresentato, al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, nel foglio di mappa 24 dalla particella 23...: conseguentemente, a carico di detta strada poderale - e, quindi, del terreno detto nel tratto meglio evidenziato in giallo nella pianta che, firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera “B” - ed a favore del terreno qui donato, viene a costituirsi - ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile, come le parti espressamente riconoscono - servitù gratuita di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo”.

**Terreno foglio 24 part.lla 91**

Con scrittura privata autenticata di **Atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio in zona agricola** del 02/08/2006 rep. n. 23555 e rep. n. 23556/8501 in notaio Bartoletti Stella, trascritta l'08/08/2006 ai nn. 8140/5116 a favore del Comune di Certaldo, cui i sigg. ... (usufruttuaria dei terreni fg. 44 part.lla 455 e 454 e affittuaria del terreno fg. 24 part.lla 91) e ... (nudo proprietario dei terreni fg. 44 part.lla 455 e 454), ciascuno per quanto di sua spettanza, ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire di cui all'istanza del 10/10/2005 prot. 20346 pratica n. 481/2005, irrevocabilmente si impegnano per sé, successori e aventi causa, per la durata di anni 10 (dieci), aventi decorrenza dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire citato, a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso agricolo oggetto del permesso di costruire di cui trattasi, impegnandosi ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte o in via temporanea, e a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio. Il signor ....., per quanto di sua spettanza in quanto proprietario del terreno identificato al CT del Comune di Certaldo al foglio 24 part.lla 91, concesso in affitto alla signora ..., ha preso atto “dell'obbligo decennale di infrazionabilità del fondo, e pertanto, per consentire il rispetto di detto obbligo, si obbliga, in ipotesi di trasferimento della proprietà del terreno,



*a far assumere all'acquirente l'obbligo di mantenere in essere l'affitto con la signora ..., o comunque con il titolare della restante parte del fondo, così da preservare, per il periodo richiesto, l'unitarietà del fondo stesso”.*

*NOTA: Il Permesso a Costruire n. 34/2006 risulta rilasciato in data 22/09/2006, pertanto, a parere della scrivente, l'obbligo decennale è decaduto.*

### **Terreno foglio 24 part.lla 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 103**

**Vincolo non aedificandi**, fino a eventuale modifica delle previsioni urbanistiche del Comune per la zona, sui terreni identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 24 part.lla 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 103. Detti terreni sono stati sottoposti a vincolo non aedificandi con atto ai rogiti Notaio Francesco Feri del 09/09/1977 rep. n. 11585/5912 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra in data 19/09/1977 ai nn. 4076/1285, al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia n. 122/1977 per la costruzione di un fabbricato di uso agricolo sulle particelle 220 e 39 del foglio 14 di superficie pari a 268 mq (con esaurimento dell'indice di edificabilità di mq 62.600 dato che il Piano di Fabbricazione del Comune di Certaldo a quella data prevedeva un indice di fabbricabilità pari a 0,03).

### **Terreni foglio 24 part.lla 81, 82 e 83**

Con Atto di compravendita e costituzione di servitù ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 25/01/1988, rep. n. 8414/2758, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 16/02/1988 ai nn. 1126/758, sono state costituite **servitù di transito con mezzi agricoli** sui seguenti terreni in Certaldo identificati al CT di detto comune al foglio di mappa 24:

- Servitù di transito anche con mezzi agricoli a carico delle part.lla 81, 82 e 83 (prop. ...) a favore del terreno part.lla 85 (prop. ..., oggi part.lla 226)
- Servitù di transito anche con mezzi agricoli a carico delle part.lla 73, 70, 158, 69 (prop. ..., oggi diversa identificazione catastale) a favore dei terreni part.lla 81, 82 e 83 (prop. ...)
- Servitù di transito anche con mezzi agricoli a carico della porzione della stradella per la part.lla 63 (prop. ...) interessata dal tracciato, a favore dei terreni part.lla 81, 82 e 83 (prop. ...)

La manutenzione delle predette stradelle sarà a carico degli utilisti.

**ATTENZIONE:** Dal sopralluogo e dal colloquio con il proprietario è emerso che il diritto di servitù descritto non è mai stato utilizzato in quanto le rispettive proprietà avevano comunque accessi distinti, inoltre la servitù non risulta attiva in quanto su una porzione della strada vicinale è stato piantato filare di cipressi.”

## **LOTTO 4**

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

*“Il lotto n. 4 riguarda esclusivamente terreni e non immobili. Su di essi sono state presentate negli anni alcune pratiche edilizie per movimenti terra, installazioni di tubazioni drenanti, ecc. La scrivente nella presente relazione elenca, per conoscenza ed informazione dette pratiche precisando che, trattandosi di terreni, non è richiesto né possibile dichiarare la conformità dello stato dei luoghi alle pratiche edilizie presentate essendo necessario un rilievo strumentale dettagliato. L'elenco delle pratiche edilizie risulta il seguente:*

*Pratica n. 421/2007 (DIA prot. n. 19627 del 18/10/2007) per Progetto di inserimento di tubazioni drenanti in zona agricola e ripristino e manutenzione ordinaria della strada poderale esistente loc. Novoli e variante n. 532/2008 (DIA prot. n. 22459 del 04/12/2008). I lavori riguardano i terreni di cui alle part.lla 11, 12, 13 e 62 del foglio di mappa 13.*

**STATO DELLA PRATICA:** *Lavori ultimati in data 10/10/2010. Con la fine dei lavori il tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara che le opere realizzate sono conformi alle pratiche edilizie sopra richiamate”.*

\*~\*~\*~\*

Per quanto concerne i **vincoli** gravanti sui beni pignorati, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

**“Terreni foglio 13 part.lla**

*Con Atto di compravendita ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 23/02/1989, rep. n. 9688/3302, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Volterra il 23/03/1989 ai nn. 1348/1349, le parti costituiscono a favore dei terreni distinti nel foglio di mappa 13, part.lla 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 62 e a carico della striscia di terreno che insiste sulla part.lla 22 destinata a strada interpoderale, lungo il confine con la loro tra la part.lla 24, **servitù di passo pedonale e carrabile anche con mezzi agricoli**, dandosi atto che su tale viottola il diritto di passo è esercitato anche da terzi (...).*

*ATTENZIONE: Visto i numerosi beni e terreni di ciascun lotto e visti i numerosi contratti di provenienza e di costituzione di servitù, la scrivente rimanda, per la verifica di eventuali ulteriori servitù o formalità ad approfondimenti da parte dell'acquirente”.*

### **STATO DI POSSESSO**

Con comunicazione del 13 marzo 2024 il custode giudiziario IS.VE.G. Srl ha riferito che *“Lotto 2-3-4 il contratto di locazione è stato risolto dal legale della procedura .... Pertanto ai fine della vendita tutti i lotti sono giuridicamente liberi”.*

In considerazione di quanto precede tutti i lotti sono da considerarsi giuridicamente **liberi**.

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

#### **LOTTO 3**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 650.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 487.500,00**

**AUMENTO MINIMO: Euro 13.000,00**

#### **LOTTO 4**

**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 430.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 322.500,00**

**AUMENTO MINIMO: Euro 9.000,00**

### **SPESE E REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 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; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

### **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 precedente la vendita** personalmente o a mezzo di avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

**Quando l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un avvocato dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.**

**L'avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.**

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; **l'offerta dovrà essere depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli articoli 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015** e in particolare dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 e dell'eventuale 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 nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 80/2018 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT95 M086 7302 8020 0000 0910 702** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**
- 4) **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;
- 5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni**, 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;
- 6) 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;

7) 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;

8) **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, procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**

9) qualora l'offerta sia effettuata per il tramite di un avvocato dovrà essere allegata **procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione dell'offerta: nell'ipotesi di avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, la procura sarà allegata all'offerta; nell'ipotesi di avvocato per persona da nominare, la procura sarà depositata insieme alla dichiarazione di nomina;**

10) 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;

11) **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;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; 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;

13) **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;**

14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, D.M. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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 soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" 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 ad ogni tentativo di vendita. **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.**

## 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 (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) **nonché della documentazione sopra indicata**; 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, D.M. 32/2015; nonché 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**); nonché le eventuali 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 esclusa.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il Professionista 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 e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f), D.M. 32/2015; la gara 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 per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagina web della vendita in questione.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20, D.M. 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **spettatore** 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 form, 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.**

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), 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 **tre 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

**I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Sonia Piazzini (CTU) in data 10 novembre 2022 successivamente integrata in data 19 gennaio 2023, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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 dei beni.

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, 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 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, 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 20 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, 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 dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, 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 Giudice dell'esecuzione.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

c) mediante pubblicazione per via telematica da parte di Astalegale.net Spa dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita sul quotidiano on-line "Firenze Today" ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c., nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

È facoltà del creditore procedente di richiedere - a propria cura e spese, con istanza da inoltrare direttamente al delegato - che un estratto dell'avviso di vendita venga redatto e pubblicato tramite il gestore unico della Pubblicità Astalegale.net - su uno o più seguenti quotidiani:

- LA NAZIONE
- IL CORRIERE FIORENTINO
- La REPUBBLICA (FIRENZE)
- BUAG

Si fa presente che questa spesa (giornali cartacei) sarà posta a carico della procedura in prededuzione per una sola volta per al massimo due quotidiani.

Il Professionista effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gi offerenti.

**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.

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 0552340830, tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.** 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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 – 0557604131 – email: [stefano.berti@studioberti.fi.it](mailto:stefano.berti@studioberti.fi.it).

Firenze, 13 settembre 2024

Il Professionista delegato  
Dott. Stefano Berti