

TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Pompei Patrizia

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

La sottoscritta Dott.ssa Beatrice Ceccherini Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591bis C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 494/2017 Lotto Unico**, a norma dell'articolo 490 c.p.c. con ordinanza del 28 febbraio 2023, considerato che la Società Astelegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **26 febbraio 2025 alle ore 9.30** presso il proprio studio in Firenze, via Lorenzo il Magnifico n. 10 procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

- a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;
 - b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari a **Euro 466.650,00** (quattrocentosessantaseimilaseicentocinquanta, 00) **(di cui euro 61.271,00 per i terreni)**,
 - c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) è quantificata in **Euro 349.987,50** (trecentoquarantanovemilannovecentottantasette,50),
 - d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 9.333,00** (novemilatrecentotrentatre,00).
 - e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.
- L'offerta deve essere presentata dal diretto offerente o da Avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

E' possibile la presentazione, solamente da parte di un Avvocato, di offerta c.d. per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3, c.p.c.



Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it.

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file (ad es. offerta_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente ricevesse la mail di "rigetto pacchetto offerta" dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta". Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato. Ai sensi dell'art. 26 DM 32/15 andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore", (ovverosia al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla), esclusivamente in capo a: A) offerente diretto; B) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato; C) Avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

In merito alla figura del c.d. "spettatore" previsto all'art. 20 del DM 32/15 è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del forum, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "Partecipa" presente sul sito del gestore nella pagina descrittiva dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

f) Le offerte dovranno contenere:

- 1 - nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
- 2 - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria;
- 3 - dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni;
- 4 - descrizione del bene, per il quale l'offerta è proposta;
- 5 - numero di ruolo, anno della procedura, ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6 - indicazione del professionista delegato;
- 7 - data e ora fissata per la vendita;
- 8 - prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero all'offerta minima sopra indicata);
- 9 - termine per il pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale dei termini processuali);
- 10 - modalità di pagamento (eventuale ricorso a finanziamento bancario per il saldo prezzo);
- 11 - importo versato a titolo di cauzione (si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte e consentire il controllo dell'avvenuto effettivo accredito sul conto);
- 12 - data, orario e numero di TRN/CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13 - indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- 14 - in caso di più offerenti, deve essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare
- 15 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.



Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

g) Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione non al di sotto del dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere presso la Banca MPS S.p.A, intestato alla procedura esecutiva R.G. 494/2017 IBAN IT40F0103002800000008273313 da effettuare entro il **18 febbraio 2025** (ovverosia fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte) ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

Qualora la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Qualora l'offerente, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso a un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto, da parte dell'Istituto mutuante, della somma erogata in favore della procedura, con costituzione di ipoteca volontaria di primo grado, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta: in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante versamento sul conto corrente della procedura esecutiva salvo quanto di seguito previsto per la parte da versarsi direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

h) Allegati all'offerta

All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno.
- se l'offerta è formulata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che firma l'offerta che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;



- richiesta agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo.

i) Versamento Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

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

l) Vendita e gara

il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l'utente all'interno del portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario di vendita telematica sopra indicato.

All'inizio delle operazioni di vendita il professionista procede alla validazione o meno dell'offerta presentata. Qualora questa venisse validata, il presentatore potrà partecipare alla gara telematica ed effettuare i propri rilanci.

Se risulti essere stata presentata un'unica offerta valida, anche qualora l'offerente non sia presente sulla piattaforma digitale, il bene sarà aggiudicato al medesimo, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanze di assegnazione da parte di creditori ex art. 588 C.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità sincrona telematica secondo la definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate (tramite email) dal

professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

In caso di rilanci, l'aumento minimo sarà quello fissato nel presente avviso.

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi tre (3) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e si debba procedere ad aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore, saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente del termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

E' possibile contattare l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

m) Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della Procedura.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora uno dei creditori procedente o intervenuto sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente a detto Istituto, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, secondo le indicazioni ricevute dal professionista delegato.

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

Ove nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura con le stesse modalità sopra indicate.

n) Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 7, 8, 9, 10 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

o) il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001 - fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. civ., il tutto così come meglio risulta descritto in ogni sua parte - ivi compresi i dati catastali e i confini, che qui si intendono integralmente riportati, nella Consulenza estimativa in atti, alla quale espressamente si rimanda per una più completa disamina della storia edilizio-urbanistica.

Dalla CTU agli atti risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 in virtù della Licenza Edilizia n. 1123 del 22/04/1961 e successiva variante n. 215 del 31/12/1962 ed è stato dichiarato abitabile con permesso n. 319 del 08/10/1962. Per l'appartamento in oggetto sono stati rilasciati o presentati i seguenti atti: Condono Edilizio pratica 25723/1985 per il quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 7643/S in data 03/11/1998; Art. 26 L. 47/85 pratica 2527/1986 finalizzato all'esecuzione di un secondo servizio igienico adiacente a quello esistente con apertura lucifera oltre a piccole modifiche interne ed alla realizzazione di una apertura di comunicazione dell'appartamento con quello adiacente. Il CTU rileva che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico con lo stato legittimo, tranne che per la presenza della veranda realizzata sul terrazzo tergo adiacente alla cucina ed al servizio igienico.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni, di cui agli articoli 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 e 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001.

Le spese di sanatoria o riduzione in pristino necessarie alla regolarizzazione successiva al trasferimento della proprietà dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario.

La presentazione della planimetria catastale aggiornata dovrà avvenire dopo l'aggiudicazione ma prima del trasferimento della proprietà. Le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica a carico dell'aggiudicatario, da predisporre dopo l'aggiudicazione e prima del trasferimento della proprietà

p) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

q) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (055/2340830).

r) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale: in particolare, la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché la dispensa esplicita dal produrre la certificazione sulla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente l'offerente tali incombenze.

s) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita:

-pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

-sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;

-sul quotidiano online "Firenze-Today", sul giornale, a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze con modalità FREE – PRESS alle condizioni e nell'apposito spazio riservato sul sito del Tribunale di Firenze.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto unico:

Piena proprietà di un complesso di fabbricati e terreni, posto in comune di Pontassieve, località Colognole, con accesso lungo via di Colognole n. 63, destinato ad agriturismo.

IMMOBILI



Il lotto unico è composto da più unità immobiliari.

Unità immobiliare “A1” Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza. Piano terreno: l’accesso avviene dall’esterno attraverso una loggia ed il piano terreno risulta composto da una cucina ed un’ampia sala pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo. Si precisa che la parete dividente l’unità immobiliare con quella adiacente (A2) non è stata realizzata. Fanno parte dell’unità immobiliare due piccoli manufatti esterni con accesso dai terreni di proprietà, dei quali uno destinato a burraia. Piano primo: il piano primo è composto da cinque locali principali, quattro bagni ed un disimpegno.

Unità immobiliare “A2” Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata a piano terreno, in buono stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, composta da cucina – pranzo, camera e bagno. Si precisa che il tramezzo dividente l’unità immobiliare con quella adiacente (A1) non è stato realizzato. A piano terreno è presente un locale caldaia, a comune tra le unità immobiliari A1 e A2, con accesso dall’unità A2

Unità immobiliare “B1” Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza. Piano terreno L’accesso al piano terreno avviene attraverso una piccola scala esterna che immette nel locale soggiorno. Il piano terreno risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo. Piano primo Il piano primo è composto da una camera con accesso diretto al servizio igienico.

Unità immobiliare “B2”

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, dotata di piccolo resede esclusivo. Piano terreno: l’accesso al piano terreno avviene attraverso due piccole scale esterne indipendenti che immettano rispettivamente nel locale soggiorno / pranzo e nel locale camera. Il piano terra risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo oltre a locale camera. Piano primo: il piano primo è composto da una camera oltre servizio igienico.

Unità immobiliare “C” Trattasi di fabbricato terratetto di remota costruzione, in muratura portante, dislocato su due livelli tra loro indipendenti. L’immobile risulta composto a piano terreno da tre locali principali, tutti con accesso verso l’esterno, mentre il piano seminterrato è composto da due cantine con più accessi esterni.

Piscina “D” Trattasi di piscina di forma rettangolare con spazio pavimentato circostante.

Abuso “E” Locale seminterrato con una superficie di circa 20 mq oltre una loggia di circa 10 mq. Il vano si presenta allo stato grezzo con pareti eseguite in blocchi di cls. a vista e solaio di copertura in lamiera grecata a vista e priva di pavimentazione. L'altezza interna è di circa 2,37 m e non sono presenti impianti o infissi.

- **Appezamenti di terreni** Vari appezzamenti di terreno che circondano i fabbricati sopra descritti. Tali terreni sono principalmente a destinazione di uliveto, seminativo e bosco. È presente anche un vigneto con superfici di oltre un ettaro. Si precisa che i terreni sono dislocati lungo un pendio.

STATO DI POSSESSO:

Durante il corso delle operazioni peritali il CTU non ha reperito atti di locazione. L'immobile, come risulta da dichiarazione dell'IVG in data 30 ottobre 2024, risulta nella disponibilità dell'esecutato. Il CTU ha rilevato che, all'interno del compendio viene effettuata l'attività di affittacamere o casa vacanza, con attività stagionale indicativamente fino alla fine settembre.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte dal CTU, risultano sussistere vincoli sugli immobili oggetto di pignoramento, in particolare il CTU rileva la presenza di un acquedotto privato costituito con i seguenti atti: Comunione denominata “Via del Palagio in Colognole dal 61 -63 – 66a – da 68 a 70b” e Comunione denominata “Via del Palagio in Colognole” volte alla gestione delle acque defluenti dalla sorgente del Tamburino, distante circa 13 km in linea d'aria rispetto dai fabbricati in oggetto. L'associazione ha lo scopo di conservare, mantenere e riparare l'acquedotto che fornisce l'acqua alle località a valle della sorgente. L'adesione è volontaria. Per le altre caratteristiche si rinvia alla documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla CTU.

IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:

Trattasi di immobili di unica proprietà senza parti condominiali, pertanto non risultano spese in tal senso.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

I fabbricati A – B – C, sono di remota costruzione, già presenti nelle mappe catastali di meta '800, anche se di consistenza diversa. Sulla base delle ricerche eseguite dal CTU presso gli archivi del Comune di Pontassieve, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie: Licenza edilizia n. 164 del 09/08/1976 per realizzazione di un muro a retta lungo via di Colognole; Unità Immobiliare C: Licenza edilizia n. 98 del 26/07/1976 per ricostruzione del fabbricato per deposito attrezzi e sementi, a seguito di un incendio; Unità Immobiliare A1 – A2: DIA 44642 del 06/12/2002 intervento di manutenzione straordinaria per modifiche interne; Unità Immobiliare B1 – B2: DIA 20152 del 04/06/2004 Ampliamento una tantum di annesso agricolo attraverso rialzamento della copertura; Unità Immobiliare A2 – B1 – B2: DIA 34407 del 30/09/2004 Intervento di ristrutturazione edilizia su edifici con destinazione d'uso agricola finalizzata all'attività di agriturismo, Abitabilità n. 16044 del

13/0/5/2006 relativa alle unità immobiliari A2 –B1 – B2. Unità Immobiliare A1 - A2 – B1 – B2: DIA 16 del 02/01/2006 Intervento di installazione di deposito GPL interrato; Unità Immobiliare D (Piscina): DIA 11963 del 13/04/2007 Realizzazione di piscina scoperta a edifici con destinazione agricola e agriturismo . Dal confronto degli elaborati grafici presenti in comune, legittimanti i beni , con lo stato attuale, risultano alcune difformità, in particolare:

Unità immobiliari A-B-C-D

In ciascuna unità immobiliare A1 - A2 – B1 – B2 risultano lievi difformità consistenti nella presenza di alcuni gradini interni, nella presenza di un lucernario oltre che nella assenza del tramezzo dividente le unità A-B a piano terreno. Tali difformità possono essere sanate attraverso un Accertamento di Conformità da presentare presso il Comune di Pontassieve. Il CTU stima un importo di € 6.000,00 comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche.

Unità immobiliare C A piano seminterrato sono state trasformate due finestre in due ampie aperture, oltre ad eseguire alcune modifiche interne. Le difformità interne possono essere sanate attraverso una pratica di Accertamento di Conformità da presentare presso il Comune di Pontassieve. Per la trasformazione delle aperture, si prevede la rimessa in pristino, in quanto il Regolamento Edilizio non permette tali modificazioni se non approvate dalla Commissione Edilizia, inoltre l'alterazione delle dimensioni necessita di verifica strutturale. Il CTU stima un importo di € 9.000,00 per spese tecniche e di ripristino.

VANO SEMINTERRATO ABUSIVAMENTE REALIZZATO

Durante il corso del sopralluogo il CTU ha riscontrato la presenza di un vano seminterrato al grezzo, ubicato nella particella 138 tra il fabbricato C e la piscina D. Tale vano ha una superficie interna di circa 20 mq oltre una loggia di circa 10 mq. Il vano si presenta allo stato grezzo con pareti eseguite in blocchi di cls. a vista e solaio di copertura in lamiera grecata a vista e pavimentazione di calcestruzzo. L'altezza interna è di circa 2,37 m e non sono presenti impianti. Per detto abuso edilizio il CTU rileva che non è possibile riaprire i termini del condono, in quanto realizzato recentemente. Il Regolamento Edilizio di Pontassieve non permette la sanabilità di detta opera, pertanto si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi, smontando e demolendo quanto abusivamente realizzato Il CTU stima un importo di € 15.000,00 per il ripristino.

Si precisa che tutte le predette spese sono state decurtate dal prezzo di base d'asta.

Dati catastali:

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Pontassieve (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati al catasto fabbricati al foglio 19:

- **Part. 135, Part. 137, Part. 138**, sub. 500, Cat. A/7, Cl. 3, 9,5 vani, 228 mq, totale escluse aree scoperte 225 mq, Via del Palagio in Colognole 63, T-1, rendita catastale € 1.054,86;

- **Part. 138, sub. 501**, Cat. A/7, Cl. 2, 2,5 vani, sup. cat. 68 mq, Via del Palagio in Colognole 63, rendita catastale € 232,41;
- **Part. 133, sub. 500**, Cat. A/3, Cl. 3, 2,5 vani, sup. cat. 68 mq, Via del Palagio in Colognole 63, rendita catastale € 148,48;
- **Part. 133, sub. 501**, Cat. A/3, Cl. 3, 3,5 vani, sup. cat. 78 mq, totale escluse aree sterne 76 mq, Via del Palagio in Colognole 63, rendita catastale € 207,87;
- **Part. 138, sub. 2**, Cat. C/2, Cl. 3, 175 mq, sup. cat. 206 mq, Via del Palagio in Colognole, rendita catastale € 325,37;
- **Part. 144**, Cat. C/2, Cl. 7, consistenza 63 mq, sup. cat. 65 mq, Via del Palagio in Colognole 63, rendita catastale € 224,50.

Le planimetrie catastali delle part. 133, 135, 137, 138 non corrispondono allo stato dei luoghi, per lievi modifiche.

Terreni:

Al C.T. del Comune di Pontassieve (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 18

Part. 55, Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. 87(are) 50(ca), R. D. € 4,07, R. A. € 1,36;

Part. 82, Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. 24(are) 70(ca), R. D. € 0,64, R. A. € 0,38;

FOGLIO 19

Part. 4, Bosco Ceduo, Classe 3, Sup. 60(are) 00(ca), R. D. € 2,79, R. A. € 0,93;

Part. 26, Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. 04(are) 80(ca), R. D. € 0,12, R. A. € 0,07;

Part. 32, porzione AA, Uliveto, Classe 3, Sup. 00(are) 25(ca), R. D. € 0,05, R. A. € 0,08; porzione AB Sem. arbor. Classe 4, Sup. 05(are) 15(ca), R. D. € 0,93, R. A. € 0,80;

Part. 33 Uliveto Classe 3 Sup. 17(are) 00(ca) R. D. € 3,07 R. A. € 5,71,

Part. 35 Porzione AA Uliveto, Classe 3, Sup. 60(are) 95(ca), R. D. €11,02, R. A. € 20,46;

porzione AB Seminativo, Classe 5, Sup. 1(ha) 32(are) 35(ca), R. D. € 9,57, R. A. € 13,67;

Part. 36 porzione AA Uliveto, Classe 3, Sup. 24(are) 69(ca), R. D. € 4,46, R. A. € 8,29; porzione AB Sem. arbor., Classe 4, Sup. 48(are) 61(ca), R. D. € 8,79, R. A. € 7,53;

Part. 37 porzione AA Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. 54(are) 98(ca), R. D. € 1,42, R. A. € 0,85; porzione AB Uliveto, Classe 3, Sup. 00(are) 82(ca), R. D. € 0,15, R. A. € 0,28;

Part. 38 porzione AA Vigneto, Classe 1, Sup. 1(ha) 20(are) 00(ca), R. D. €80,57, R. A. € 46,48; porzione AB Sem. arbor. Classe 4, Sup. 1(ha) 94(are) 60(ca), R. D. €35,18, R. A. € 30,15;

Part. 39, Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. 19(are) 50(ca), R. D. € 0,50, R. A. € 0,30;

Part. 40 porzione AA Uliveto, Classe 3, Sup. 00(are) 43(ca), R. D. € 0,08, R. A. € 0,14; porzione AB Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. 5 (ha) 08(are) 07(ca), R. D. €13,12, R. A. € 7,87;

Part. 134, Uliveto, Classe 3, Sup. 1 (ha) 79(are) 29(ca), R. D. €32,41, R. A. € 60,19;

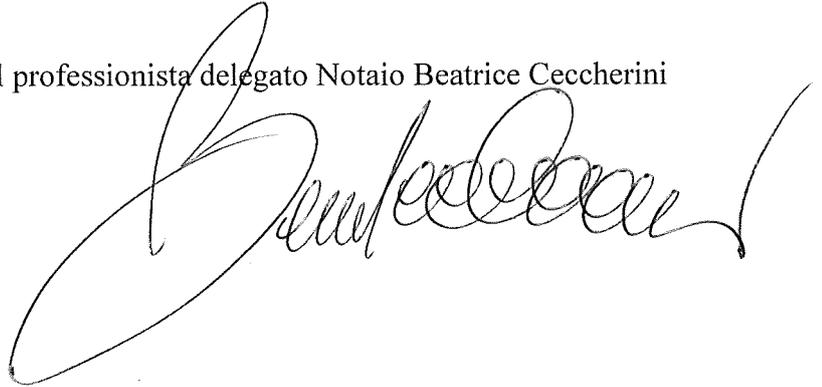
Part. 136 porzione AA Uliveto, Classe 3, Sup. 00(are) 48(ca), R. D. € 0,09, R. A. € 0,16; AB porzione Sem. arbor., Classe 4, Sup. 11(are) 88(ca), R. D. € 2,15, R. A. € 1,84.

L'estratto di mappa catastale corrisponde con le particelle sopra elencate.

Per continuità storica si precisa che l'attuale consistenza catastale deriva dalle originarie particelle acquistate dall'esecutata, che a seguito di lavori edilizi si sono concretizzate nelle attuali risultanze.

La presente vendita sarà soggetta a registro.

Il professionista delegato Notaio Beatrice Ceccherini

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Beatrice Ceccherini, the notary mentioned in the text above. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'B'.