

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
Vendita telematica in sede divisionale
n. 7166/2018 R.G.E.
(asta telematica)

Il sottoscritto Dott. Gianni Gironi, Professionista Delegato alla vendita con il sistema senza incanto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 18/10/2018 (PEC del 19/10/2018) ed ordinanza del 10/05/2023, nella vendita telematica, in sede divisionale n. 7166/2018 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 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica,

AVVISA PER I SEGUENTI LOTTI:

LOTTO 1

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 10,00** si procederà **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili costituenti il **LOTTO 1**:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

In località Marcialla Tavolese, Comune di Certaldo, in contesto extraurbano collinare con agglomerati di abitazioni di origine rurale a destinazione residenziale ed agricola; percorrendo via Tavolese, da Tavarnelle V.P. in direzione Certaldo, la proprietà è raggiungibile imboccando una strada sterrata posta sulla destra a circa 5,00 km da Certaldo, zona prima di esercizi commerciali, ingresso alla proprietà da strada sterrata mediante cancello di immissione su cui si affacciano gli immobili oggetto della vendita.

Piena proprietà della Unità Immobiliare A (sub 500), porzione di piu' ampio edificio identificato in perizia come Fabbricato 1, costituita da abitazione (come destinazione attuale) cantina (come destinazione legittima) ubicata al piano terra, accessibile dall'esterno (n° civico 171) è composta da soggiorno, cucina-pranzo, camera singola con annesso spogliatoio, disimpegno e un bagno ricavato nel corpo secondario sopracitato. L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. Il servizio igienico di ampie dimensioni è completo di sanitari e doccia con idromassaggio, pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 75,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza media interna di circa 3,00 mt.

Al piano terra a servizio delle unità immobiliari, oltre al piccolo servizio igienico sottoscala già citato, **come meglio descritto in perizia**, sono inoltre presenti, nei corpi secondari, due locali accessori raggiungibili dall'esterno, uno destinato a volume tecnico, l'altro a lavanderia.

Unita' immobiliare A come meglio e più compiutamente descritta e rappresentata nella relazione peritale del C.T.U. .

Piena proprietà della Unità Immobiliare B (sub 501), porzione di piu' ampio edificio identificato in perizia come Fabbricato 1, costituita da abitazione agricola distribuita sui due livelli, accessibile dall'esterno (n° civico 172) è composta, al piano terra da cucina, ripostiglio sotto scala, soggiorno, disimpegno, una camera doppia e un bagno anch'esso ricavato nel corpo secondario. Dalla zona cucina tramite una rampa di scale si accede al piano primo dove si trovano un soggiorno, due camere doppie, un bagno, e un ripostiglio oltre a due piccoli disimpegni. L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. Entrambi i servizi igienici risultano completi di sanitari, in particolare in quello del piano terra, di datazione più recente e di più ampie dimensioni, è presente una doccia con idromassaggio; entrambi i servizi hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 165,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza interna variabile da 2,60 mt. a 2,90 mt. circa.

L'unità immobiliare B ha in comune con l'unità immobiliare C la terrazza del piano primo di circa 60,00 mq.

Al piano terra a servizio delle unità immobiliari, oltre al piccolo servizio igienico sottoscala già citato, come meglio descritto in perizia, sono inoltre presenti, nei corpi secondari, due locali accessori raggiungibili dall'esterno, uno destinato a volume tecnico, l'altro a lavanderia.

Unita' immobiliare B come meglio e più compiutamente descritta e rappresentata nella relazione peritale del C.T.U. .

Piena proprietà dell'Edificio identificato in perizia come Fabbricato 2, costituito da corpo principale - Annesso Agricolo composto da due corpi di fabbrica adiacenti destinati ad annesso agricolo; uno di dimensione maggiore con struttura in cemento armato e copertura a capanna in latero-cemento utilizzato a cantina vinicola, l'altro in blocchi di calcestruzzo con copertura metallica ad unica falda utilizzato a magazzino. Le facciate esterne non risultano intonacate fatta eccezione per quella dove sono posizionati gli accessi dell'edificio principale.

Gli edifici non presentano rifiniture, il pavimento è in cemento, gli infissi esterni in metallo verniciato, soffitti e pareti al grezzo con struttura a vista; è presente un impianto elettrico con canaline esterne. L'edificio principale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, ha una consistenza pari a circa 170,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna di circa 3,70 mt.

L'edificio secondario si presenta in normali condizioni di manutenzione, essendo databile in epoca più recente rispetto al precedente; ha una consistenza pari a circa 75,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media di circa 2,75 mt.

Fabbricato 2 come meglio e più compiutamente descritto e rappresentato nella relazione peritale del C.T.U. .

Piena proprietà dell'Edificio identificato in perizia come Fabbricato 3, costituito da corpo principale - Annesso Agricolo composto da vari corpi di fabbrica aggregati. Nella parte centrale è presente l'edificio principale in muratura con copertura a capanna al quale risultano accorpati sul lato ovest due vani adibiti a ricovero attrezzi e animali, sempre in muratura, accessibili dall'esterno su livelli diversi con copertura ad unica falda; sul lato sud si trova una tettoia e sul lato est un vano con copertura a falda unica, adibito a ricovero attrezzi e accessibile dal piazzale esterno.

L'edificio si sviluppa prevalentemente al piano terra, fatta eccezione per il corpo ad ovest che presenta due piani, uno a livello rialzato con accesso dal piazzale ed uno al livello inferiore con ingressi disposti sul lato prospiciente la strada di accesso alla proprietà.

L'edificio principale, adibito a deposito, è costituito da un vano centrale dal quale si accede a due vani laterali di cui uno provvisto di camino in muratura.

Il fabbricato complessivamente non presenta rifiniture, le pavimentazioni sono in cemento, non sono presenti infissi, fatta eccezione per una porta esterna in metallo verniciato, soffitti e pareti al grezzo con struttura a vista. Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione, con particolare riferimento all'edificio principale.

Quest'ultimo ha una consistenza pari a circa 70,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna massima di circa 4,60 mt.

Il corpo aggiunto sul lato est ha una consistenza di circa 30,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media di circa 3,20 mt.

Il corpo aggiunto sul lato ovest, su due livelli, ha una consistenza di circa 35,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media variabile da 1,78 mt. a 2,40 mt. circa.

Fabbricato 3 come meglio e più compiutamente descritto e rappresentato nella relazione peritale del C.T.U. .

Piena proprietà dei Terreni esposti prevalentemente a sud, in particolare si tratta di nove appezzamenti contigui di terreno di forma irregolare di piccole e medie dimensioni per una consistenza totale di circa 10 ha con prevalente giacitura in pendio e di qualità catastale per lo più a vigneto. Alla data dell'ultimo sopralluogo (maggio 2017) si è potuto osservare che i terreni risultavano prevalentemente incolti fatta eccezione per la presenza, su alcune porzioni di particelle, di ulivi e vigneti.

Terreni come meglio e più compiutamente descritti e rappresentati nella relazione peritale del C.T.U. .

Stato di possesso: gli immobili ed i terreni sono occupati dall'esecutato e comproprietari senza titolo opponibile alla procedura e pertanto vengono venduti come liberi come da autorizzazione del Giudice del 26/09/2019.

DATI CATASTALI: Le unità sono poste in Via Pino Le Caldaie n. 171 Località Marcialla-Tavolese Comune di Certaldo (FI) sono identificate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali censite nel Comune di Certaldo (FI) come meglio rappresentata da relazione peritale del C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto di seguito indicate in tabella con i relativi riferimenti catastali:

Unità Immobiliare A (del Fabbricato 1) più compiutamente descritta e rappresentata nella relazione peritale del C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto del 09/10/2017

Foglio 44	Particella 571	Subalterno 500	Categoria A/3	Classe 3	Rendita € 361,52	Consistenza 4 vani	P. T.
-----------	----------------	----------------	---------------	----------	---------------------	-----------------------	-------

Unità Immobiliare B (del Fabbricato 1) più compiutamente descritta e rappresentata nella relazione peritale del C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto del 09/10/2017

Foglio 44	Particella 571	Subalterno 501	Categoria A/3	*Classe 4	*Rendita € 899,93	Consistenza 8,5 vani	P.T e 1
-----------	-------------------	-------------------	------------------	-----------	----------------------	-------------------------	---------

- Nota*: come da visura aggiornata di Agenzia delle Entrate, già allegata alla perizia, per valori rettificati d'ufficio rispetto alle regolarizzazioni presentate dal tecnico indicati in perizia.

Annesso Agricolo (Fabbricato 3)

Foglio 44	Particella 571	Subalterno 503	Categoria C/2	Classe 5	Rendita € 58,26	Sup.cat 29mq.	P. T.
Foglio 44	Particella 571	Subalterno 504	Categoria C/2	Classe 5	Rendita € 131,08	Sup.cat. 65mq.	P. T.
Foglio 44	Particella 571	Subalterno 505	Categoria C/2	Classe 5	Rendita € 31,56	Sup.cat. 17mq.	P. T.
Foglio 44	Particella 571	Subalterno 506	Categoria C/2	Classe 4	Rendita € 24,79	Sup.cat.15 mq.	P.sem.
Foglio 44	Particella 571	Subalterno 507	Categoria C/2	Classe 4	Rendita € 33,05	Sup.cat. 18 mq.	P. sem.
Foglio 44	Particella 571	Subalterno 508	Categoria C/6	Classe 2	Rendita € 96,06	Sup.cat. 64 mq.	P. sem.

Annesso Agricolo (Fabbricato 2)

Foglio 44	Particella 574	Subalterno 500	Categoria C/2	Classe 5	Rendita €169,91	Sup.cat. 77 mq.	P. T.
Foglio 44	Particella 574	Subalterno 501	Categoria C/2	**Classe 3	**Rendita €272,17	Sup. cat.166 mq.	P. T.

- Nota**: come da visura aggiornata di Agenzia delle Entrate, già allegata alla perizia, per valori rettificati d'ufficio rispetto alle regolarizzazioni presentate dal tecnico indicati in perizia.

Terreni

Foglio 44	Particella 95	Qualità vigneto	Classe 2	Sup. 50 are 50 ca	R.D. €31,30 R.A. €23,47
Foglio 44	Particella 96	Qualità Bosco Ceduo	Classe 1	Sup.1ha 99 are 80 ca	R.D. €30,96 R.A. €6,19
Foglio 44	Particella 103	Qualità Vigneto	Classe 2	Sup. 1 ha 78 are 30 ca	R.D. €110,50 R.A. €82,88
Foglio 44	Particella 617	Qualità Vigneto	Classe 2	Sup. 3 ha 39 are 59ca	R.D. €210,46 R.A. €157,85
Foglio 44	Particella 106	Qualità Bosco misto	Classe 3	Sup. 02 are 80 ca	R.D. €0,09 R.A. €0,04
Foglio 44	Particella 143	Qualità vigneto	Classe 2	Sup. 46 are 80 ca	R.D. €29,00 R.A. €21,75
Foglio 44	Particella 145	Qualità vigneto	Classe 2	Sup. 1 ha 56 are 30ca	R.D. €96,87 R.A. €72,65
Foglio 44	Particella 495	Qualità seminativo Arborato	Classe 4	Sup. 18 are 79 ca	R.D. €3,88 R.A. €2,91
Foglio 44	Particella 496	Qualità seminativo	Classe 4	1 ha 01 are 58 ca	R.D. €20,98 R.A. €18,36

REGIME FISCALE DEL LOTTO 1: La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 non inferiore ad Euro 166.236,39

OFFERTA MINIMA LOTTO 1 determinata in Euro 124.677,29 ai sensi dell'art. 571 2° c. c.p.c.

CAUZIONE LOTTO 1 non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO LOTTO 1 in caso di gara Euro 5.000,00

LOTTO 2

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 15,00** si procederà **tramite il portale www.spazioaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c e di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili costituenti il **LOTTO 2**:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

In località Marcialla Tavolese, Comune di Certaldo, in contesto extraurbano collinare con agglomerati di abitazioni di origine rurale a destinazione residenziale ed agricola; percorrendo via Tavolese, da Tavarnelle V.P. in direzione Certaldo, la proprietà è raggiungibile imboccando una strada sterrata posta sulla destra a circa 5,00 km da Certaldo, zona prima di esercizi commerciali, ingresso alla proprietà da strada sterrata mediante cancello di immissione su cui si affaccia l'immobile oggetto della vendita.

Piena proprietà della Unità Immobiliare C (sub 502) (priva di n° civico), **porzione di più ampio edificio identificato in perizia come Fabbricato 1, costituita da civile abitazione** accessibile, tramite le scale esterne, al piano primo dalla terrazza sopra citata, risulta composta da ingresso, soggiorno, disimpegni, una camera doppia, un ripostiglio, e un bagno, l'unità risulta priva di cucina ma sono presenti gli attacchi posizionati nella parete, prospiciente le scale esterne, del vano soggiorno. L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 73,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza interna variabile da 2,60 mt. a 2,90 mt. circa.

L'unità immobiliare C ha in comune con la unità immobiliare B la terrazza del piano primo di circa 60,00 mq.

Al piano terra a servizio delle unità immobiliari, oltre al piccolo servizio igienico sottoscala già citato, come meglio descritto in perizia, sono inoltre presenti, nei corpi secondari, due locali accessori raggiungibili dall'esterno, uno destinato a volume tecnico, l'altro a lavanderia.

Unità immobiliare C come meglio e più compiutamente descritta e rappresentata nella relazione peritale del C.T.U. .

Stato di possesso: l'immobile è occupato dall'esecutato e comproprietari senza titolo opponibile alla procedura e pertanto viene venduto come libero come da autorizzazione del Giudice del 26/09/2019.

DATI CATASTALI: : Unità posta in Via Pino Le Caldaie priva di n° civico Località Marcialla-Tavolese Comune di Certaldo (FI) sono identificate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali censite nel Comune di Certaldo (FI) come meglio rappresentata da relazione peritale del C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto di seguito indicate in tabella con i relativi riferimenti catastali:

Abitazione (Unità Immobiliare C del Fabbricato 1)

Foglio 44	Particella 571	Subalterno 502	Categoria A/3	Classe 3	Rendita 361,52	€	Consistenza vani	4	P.1
-----------	----------------	----------------	---------------	----------	-------------------	---	---------------------	---	-----

REGIME FISCALE DEL LOTTO 2: La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 non inferiore ad Euro 27.729,58

OFFERTA MINIMA LOTTO 2 determinata in Euro 20.797,18 ai sensi dell'art. 571 2° c. c.p.c.

CAUZIONE LOTTO 2 non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO LOTTO 2 in caso di gara Euro 1.000,00

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI DEL LOTTO 1 E DEL LOTTO 2

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risultano dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente. Come risulta dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio già richiamata, alla data dell'accesso del perito d'ufficio, gli immobili sono risultati affetti da difformità esterne e interne.

L'aggiudicatario potrà, in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o art. 40 c. 2 L. 47/1985, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e art. 40 comma 6 L. 47/1985.

Si indicano i riferimenti catastali dei Beni comuni non censibili citati in perizia:

- foglio di mappa 44 part. 571 sub 509 al piano terra (lav., V.T., bagno sotto scala)
- foglio di mappa 44 part. 571 sub 510 al piano terra (piazzale)
- foglio di mappa 44 part. 571 sub 511 al piano terra – primo (portico, terrazza)

Situazione Urbanistica: Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati del complesso edilizio denominato Caldaie I, sono state eseguite, presso l'ufficio urbanistica del comune di Certaldo e sull'archivio informatizzato presente sul relativo sito istituzionale, le ricerche e le verifiche delle pratiche edilizie depositate. E' stata inoltre eseguita una ricerca presso l'archivio dell'Istituto Geografico Militare di Firenze delle foto aeree disponibili precedenti il 1 settembre 1967. In particolare è stata presa visione del volo eseguito nel 1965 dove risultano presenti il fabbricato 1 ed il nucleo originario del fabbricato 3 (foto aerea IGM fotogramma 2451 strisciata XI Foglio 113 eseguito in data 19.06.1965) mentre non risulta presente il fabbricato 2.

Presso l'ufficio urbanistica sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione n. 840611 del 13/10/1984 rilasciata a per il rifacimento degli intonaci, la sostituzione del manto di copertura, calate, gronde ed infissi esterni del fabbricato 1.

2. Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 presentata in data 30/09/1986 prot. 16063 da (n) e da (n) con n.4 modelli allegati sotto descritti:

n.3 modelli relativi al fabbricato 1

- Modello B C.3536 - Domanda di sanatoria per tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per opere ultimate nel 1983 consistenti nel cambio della destinazione d'uso da annesso rurale ad abitazione, di porzione del piano terra del fabbricato 1, con opere interne, per la realizzazione di una nuova unità immobiliare di complessivi mq 86,13 (dato condono). La nuova unità immobiliare, di civile abitazione, è accessibile al piano terra ed è composta

da soggiorno pranzo, n.1 camera, n.1 bagno, n.2 ripostigli. Nella rimanente parte del piano terra permane la destinazione agricola (cantina).

- Modello B C.3537 - Domanda di sanatoria per tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per lavori ultimati nel 1983 consistenti nella ristrutturazione con aumento di una unità immobiliare tramite frazionamento con opere interne ed esterne dell'abitazione presente al primo piano del fabbricato 1 in due unità immobiliari. L'unità immobiliare derivata dal condono, destinata a civile abitazione, è accessibile dall'esterno al primo piano ed è composta da ingresso, n. 1 sala pranzo, n.3 disimpegni, n. 1 ripostiglio, n. 1 camera per mq 72,15 di SU (dato condono). L'altra unità immobiliare, che mantiene la destinazione di abitazione agricola, è accessibile da ingresso al piano terra ed è composta da cucina, n. 2 camere, n. 1 disimpegno, n. 1 ripostiglio, n. 1 bagno per complessivi c.a. mq 120,00 di SUL (dato desumibile dagli elaborati grafici del condono).

- Modello A C. 3535 - Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1- 2 -3 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per opere ultimate nel 1983 consistenti nella costruzione di porticato e sovrastante terrazza al primo piano del fabbricato accessibile con scala esterna e della superficie complessiva di mq 58,42 (dato condono esclusa scala)
n.1 modello relativo al fabbricato 2

- Modello D C.3538 – Domanda di sanatoria intestata a per opere ad uso non residenziale per opere ultimate nel 1983 consistenti nell'ampliamento di capanna ad uso agricolo (fabbricato 2) per complessivi mq 102,83 (dato condono).

Il C.T.U. riferisce che le domande di sanatoria non risultano ad oggi definite e risultano sospese in attesa di integrazioni e che non sono state rinvenute pratiche edilizie relativamente al fabbricato 3, che ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati è stato eseguito il confronto tra lo stato attuale degli edifici, lo stato di consistenza al 1965 e lo stato documentato nella richiesta di condono e che dal raffronto sono emerse le difformità descritte nella relazione peritale del C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto.

Descrizione tipologia abusi riscontrati e sanabilità rilevata nella Consulenza Tecnica d'Ufficio:

Per l'eventuale sanabilità delle opere eseguite in difformità, in base ai riscontri normativi e dai colloqui con il tecnico del Comune sarà possibile presentare un Accertamento di Conformità ex art. 209 della L.R. 65/2014; Per le opere non sanabili andrà presentata una Scia per rimessa in pristino. Se sul complesso degli edifici insiste il vincolo di natura sismica (zona sismica 3). In relazione a tale vincolo qualora gli interventi eseguiti in assenza di titolo abbiano interessato anche parti strutturali degli edifici la richiesta di Accertamento di Conformità può essere presentata con la condizione di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 ovvero a condizione che vengano prima verificati gli interventi con incidenza sulle parti strutturali alla normativa tecnica sismica attuale e che vengano realizzati, previo deposito del progetto strutturale, gli eventuali interventi di adeguamento necessari nei termini assegnati dal comune.

Per maggior dettaglio delle difformità rilevate dal C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto, stante la loro corposità descrittiva si rimanda alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il C.T.U. inoltre verificata la sanabilità in via ordinaria delle difformità rilevate accuratamente descritte nella Consulenza tecnica d'Ufficio, ritiene che al fine di ricondurre gli immobili ad una situazione di regolarità edilizia sia necessario:

- l'integrazione delle richieste di condono presentate nel 1986 con i documenti richiesti e con quanto sopra evidenziato (corretta rappresentazione dello stato dei luoghi di tutti gli edifici ed per l'edificio 3 estensione della sanatoria all'intera superficie);

- la rimessa in pristino, che risulta possibile, delle opere ed interventi non denunciati nelle richieste di condono e non sanabili ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, previa presentazione di SCIA.

- La presentazione al comune della richiesta di attestazione di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014; il rilascio dell'attestazione è subordinata agli adempimenti di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 per le opere incidenti sulle parti strutturali ossia il deposito al Genio Civile del progetto delle opere di adeguamento sismico e la loro realizzazione.

- Deposito di attestazione di Abitabilità.

Nella C.T.U.(relazione peritale) vengono stimati i costi inerenti le pratiche di regolarizzazione, rimessa in pristino compreso i diritti di segreteria, sanzioni ed oneri tecnici secondo la suddivisione in lotti operata dalla stessa C.T.U. Arch. Fulvia Fagotto.

Destinazione Urbanistica dei Terreni: Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ex art. 30 d.p.r.380/2001 rilasciato dal Comune di Certaldo il 10/02/2025 con validità annuale, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, certifica quanto segue:

«che l'appezzamento di terreno, posto in questo Comune, catastalmente rappresentato al foglio di mappa 44:

- dalle particelle **95, 96, 103, 106, 143, 145, 495 e 496** ricade in sottozona <E1.cs> **“Sistema della collina superiore”** (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- dalla particella **617**, ricade in parte in sottozona <E1.cs> **“Sistema della collina superiore”** (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) ed in parte in **“Viabilità esistente”**.

Nelle particelle sopra citate devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.93 del 28/12/2020.»

L'aggiudicatario potrà, in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o art. 40 c. 2 L. 47/1985, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e art. 40 comma 6 L. 47/1985.

Per l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico. potranno essere desunti dalla relazione del C.T.U. in atti redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Per l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente potranno essere desunti dalla relazione del C.T.U. in atti redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. .

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO VALIDI SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2

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 08 Maggio 2025 (pari al quinto giorno precedente alla data di apertura delle buste della vendita telematica senza incanto con modalità sincrona fissata per il 13 Maggio 2025)** personalmente o a mezzo di Avvocato (munito di 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 ai sensi art. 579 co. 3 c.p.c.)

- **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (previa registrazione : si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE), attraverso la

funzione "Partecipa"- "crea nuova busta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall'art. 12 DM n. 32 del 26/02/2015:

- 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, il termine e del modo 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 di bonifico di cui alla lettera l)
- n) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 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;

nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali).

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE VALIDA SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2

La cauzione, pari al 10% (dieci%) del prezzo offerto, per il rispettivo lotto, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Dati per il bonifico

Conto corrente n. 000000442503 - Chianti Banca - Filiale di Sesto Fiorentino

intestato a TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 7166/2018

IBAN **IT6500867338100000000442503**

Causale "**versamento cauzione**"

ALL'OFFERTA TELEMATICA, SIA CHE ABBA AD OGGETTO IL LOTTO 1 O IL LOTTO 2, DOVRANNO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) In caso di **offerente persona fisica**: copia di 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 **aggiornata** del certificato rilasciato dalla CCIAA 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, dell'importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, per il rispettivo lotto, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato a:

"TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 7166/2018 " IBAN IT6500867338100000000442503 e dovrà recare come causale la sola dizione *"versamento cauzione"* senza altre indicazioni; ***il bonifico bancario dovrà essere effettuato fino a 5 giorni prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte e comunque si consiglia per maggior prudenza di effettuare il bonifico bancario almeno 5 giorni LAVORATIVI prima dell'asta per dare modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte. Ciò serve al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto; Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa dichiarandola inefficace.***

- 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 di 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, **copia anche per immagine della procura notarile – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;**
- 9) 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;
- 10) **l'eventuale fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

- 11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad euro 16,00 effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, servizi on line, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp; si precisa che tale importo – il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione – non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- 12) 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 presentazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 13) 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 c.5 DM 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 c.4 DM 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 DM 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica prima di presentarla; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

La cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

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; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

ESAME DELLE OFFERTE VALIDO SIA PER LOTTO 1 E PER LOTTO 2

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 e/o inammissibili** 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 indicate; quelle formulate per un importo inferiore all'offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12 c.5 DM 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12 c.4 DM 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 dichiarandola inefficace.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA VALIDO SIA PER LOTTO 1 E PER LOTTO 2

Il giorno 13 Maggio 2025 alle ore 10,00 per il LOTTO 1 ed alle ore 15,00 per il LOTTO 2 si procederà all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà:

- di Euro 5.000,00 (cinquemila/00=) per il LOTTO 1;
- di Euro 1.000,00 (mille/00=) per il LOTTO 2.

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 sincrona telematica** e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2 lettera f) Dm 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale www.spazioaste.it attraverso il tasto "partecipa".

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 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 di 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 alcuna possibilità di intervenire.

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.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione delle somme.

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 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 dell'art. 2 c.1 lett. f) DM 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 in via telematica). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono risultate valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 5 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 maggior 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 VALIDA SIA PER LOTTO 1 E PER LOTTO 2

Sono a comune tutte quelle parti che, per legge, uso o consuetudine sono beni comuni ed indivisibili di ogni fabbricato condominiale.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e meglio descritti in ogni loro parte – ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati – nella consulenza redatta da Arch. Fulvia Fagotto (CTU) in data 09/10/2017, cui si fa completo riferimento per la più complessa descrizione, con le servitù attive esistenti e con quelle passive apparenti e non apparenti, ivi comprese le parti condominiali pro quota. E' compresa nella proprietà dei beni sopra citati la proprietà e l'uso pro quota delle parti comuni dell'edificio come meglio indicate in perizia, cui si rinvia.

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

Per quanto non indicato si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO VALIDO SIA PER LOTTO 1 E PER LOTTO 2

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario sul **conto corrente intestato alla procedura come sopra specificato** intestato a "TRIBUNALE DI FIRENZE ESEC. IMM. 7166/2018" – IBAN **IT6500867338100000000442503** - causale "saldo prezzo di aggiudicazione".

In caso di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, 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 adottate 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.

Ove l'aggiudicatario NON intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, di regola, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, 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 c/c intestato alla procedura esecutiva, come sopra specificato.

Ove nel termine di 20 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione dal Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 D.Lgs n. 385/1993, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e indicando come causale "saldo prezzo di aggiudicazione".

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, 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 inoltre versare una somma, in quanto a suo carico, per le spese (imposta di registro, ipotecarie, catastali ed imposta sul valore aggiunto ove dovuta) in esito al conteggio da parte di Agenzia delle Entrate, dovute al trasferimento del bene ed altra somma pari al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal GE.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI VALIDE SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del Professionista Delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul quotidiano "CORRIERE DELLA SERA" nella parte locale denominata "IL CORRIERE FIORENTINO" e sul B.U.A.G. di Prato, Pistoia e Firenze, nonché, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. ultimo comma sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press e posta-target;
- b) sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it unitamente all'ordinanza di delega ed alla redazione di stima redatta dall'esperto (e relativi allegati) ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.
- c) sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli art. 490 c.1 c.p.c. e 161 quater disp.att. c.p.c. la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. e 576 c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio, la cui sede principale è in Sesto Fiorentino (FI), Via Aurelio Saffi n.43 fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato l'ISVEG tel. 055-2340830 - www.isveg.it;

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it; nonché sul Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0554206195 – email: studiogironi@gmail.com.

Sesto Fiorentino (FI), lì 03/03/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Gianni Gironi

