

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**VIII Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**Procedura esecutiva RGE 465/2019 – LOTTO UNICO**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto Dott. Roberto Franceschi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 15.11.2021, nella procedura esecutiva n. 465/2019 RGE, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la Società Astalegale.net S.p.A. è stata scelta dallo stesso Professionista delegato, quale soggetto gestore della presente vendita telematica in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze tra i gestori della pubblicità telematica unitamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

**avvisa**

che il giorno **19 giugno 2026 alle ore 10:00** si 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:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di compendio immobiliare posto in zona agricola nel Comune di Pontassieve (FI), nei pressi del Comune di Fiesole (FI), compreso fra Via del Trebbiolo, Via dei Bosconi e Via della Ciancola, composto da una molteplicità di immobili e terreni aventi differenti caratteristiche funzionali e morfologiche, oltre che differenti destinazioni d'uso, come meglio precisato nella perizia predisposta dall'Arch. Angelo Butti, e precisamente:

**IMMOBILE A:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, destinato ad attività ricettiva agrituristica posto in Via del Trebbiolo al piano terreno, primo e secondo di un edificio ex-colonico e avente plurimi accessi autonomi dall'esterno. L'edificio principale ospita, complessivamente, tre appartamenti bilocali con angolo cottura e nove camere monocali con bagno. Costituiscono accessori dell'edificio, ai quali si accede attraverso la strada bianca gravata da una servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale, il resede gravato da servitù di passaggio pedonale a favore degli immobili A-B-C-E e G (Foglio 23, p.lla 72); un terreno ad uso esclusivo (p.lla 380); un resede esclusivo (p.lla 204), attraverso il quale si accede sia ad una rimessa che ad un locale tecnico posti entrambi sottostrada e aperti direttamente sul resede, sia all'ingresso che conduce al vano scala principale dal quale si entra in due ampie camere con bagno al piano terreno e un piccolo ripostiglio, oltre ai due piani superiori.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è nel complesso molto buono, soprattutto per le parti interne.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve al **Foglio 23, p.lla 204, sub.501**, categoria D/10, rendita € 9.306,00 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.lla 72**, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie 7 are e 10 centiare, R.D. € 0,07, R.A. 0,04 ed al **Foglio 23, p.lla 380**, qualità Frutteto, classe U, superficie 10 are, R.D. € 10,59, R.A. € 5,42.

**IMMOBILE B:**

Fabbricato destinato ad attività agrituristica posto in Via del Trebbiolo e posto al piano terreno e primo di un edificio ex-colonico che dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, sei camere tutte con bagno privato.

Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.lla 74) sul quale attestano gli ingressi principali alle

tre camere poste al piano terreno, mentre le altre tre camere del piano primo sono accessibili direttamente dalla particella 452. All'edificio si accede tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.Illa 507 dell'immobile H, p.Illa 452) sia ad un resede (p.Illa 72) gravato da servitù di passaggio pedonale a favore del predetto immobile, che direttamente al piano primo del fabbricato, nonché all'attiguo resede esclusivo (p.Illa 74). Da entrambi i resedi (p.Ille 72 e 74) è possibile accedere al piano terreno, dove si trovano gli ingressi alle tre camere tutte con bagno privato, oltre che ad un piccolo scannafosso utilizzato anche per i passaggi degli impianti tecnici. Direttamente dalla particella 452 si può accedere ad un loggiato che disimpegna verso tre camere anche queste dotate di bagno privato oltre che disimpegno di accesso.

L'edificio è completato dall'ampio resede esclusivo (p.Illa 74 di oltre 1787 mq.) nonché della piena proprietà delle particelle 351-497-498-500-501-502-503.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve al **Foglio 23, p.Illa 74, Sub.502**, categoria D/10, rendita € 4.180,00 ed Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.Illa 351**, qualità uliveto, classe 2, superficie 1 are 70 centiare, R.D. € 0,53, R.A. € 0,75;

**Foglio 23, p.Illa 497**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1 ettaro 18 are 12 centiare, R.D. € 42,70, R.A. € 33,55;

**Foglio 23, p.Illa 498**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 2 are 78 centiare, R.D. € 1,01, R.A. € 0,79;

**Foglio 23, p.Illa 500**, qualità uliveto, classe 2, superficie 9 are 81 centiare, R.D. € 3,04, R.A. € 4,31;

**Foglio 23, p.Illa 501**, qualità uliveto, classe 2, superficie 2 are 65 centiare, R.D. € 0,82, R.A. € 1,16;

**Foglio 23, p.Illa 502**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 4 are 32 centiare, R.D. € 1,56, R.A. € 1,23;

**Foglio 23, p.Illa 503**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1 are 48 centiare, R.D. € 0,54, R.A. € 0,42.

#### **IMMOBILE C:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo posto al piano terreno, primo e secondo di un edificio ex-colonico e destinato ad attività agrituristica, dotato di plurimi accessi autonomi dall'esterno che ospita, complessivamente, due appartamenti monolocali con angolo cottura, soppalco e bagno, nonché tre camere con bagno privato.

Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.Illa 182) sul quale attestano gli ingressi principali ai due appartamenti posti al piano terreno, oltre ad ulteriori due accessi al piano terreno, mentre alla camera del piano primo si accede direttamente dal resede di cui alla p.Illa 72 (immobile A) mentre alle due camere del piano secondo tramite una scala attestante sul medesimo resede appena citato.

Al fabbricato si accede attraverso la pubblica via del Trebbiolo tramite una strada bianca gravata da servitù apparente di passaggio carrabile e pedonale (p.Illa 507 dell'immobile H, p.Illa 452) e ad un resede (p.Illa 72 dell'immobile A), sia direttamente al piano terreno e primo del fabbricato, nonché all'attigua porzione del resede esclusivo (p.Illa 182) che conduce agli accessi al piano terreno.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.Illa 182, Sub.501**, categoria D/10, rendita € 5.088,00;

#### **IMMOBILE D:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo e destinato ad attività agrituristica si sviluppa al piano terreno, primo e secondo di un edificio ex-colonico.

L'edificio è costituito, innanzitutto, da una villa storica distribuita su quattro livelli (piano seminterrato, terreno, primo e secondo) con ampio resede circostante, esteso soprattutto sul lato principale verso la valle.

L'edificio principale, costituito da una villa destinata ad albergo, che ha assunto l'attuale aspetto tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX sec., dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, 10 camere, tutte con bagno privato, oltre a sala ristorante, cucina, bar, salotto, ufficio, padiglione per cerimonie e conferenze, ai quali si aggiungono i relativi spazi accessori e di servizio.

Nell'ampio resede esclusivo, poi, trovano spazio una piscina, un giardino all'italiana, un edificio su due livelli oltre soffitta, ospitante due camere con bagno al piano primo, nonché lavanderia e locali tecnici al piano terreno, una serra in muratura con copertura a vetro ed una pergola ottagonale in acciaio.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, soprattutto per le parti interne.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 20, Sub.503**, categoria D/2, rendita € 20.877,68 e al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 18**, qualità prato, classe U, superficie 27 are 90 centiare, R.D. € 7,20, R.A. € 4,32;

**Foglio 23, p.IIa 21**, qualità vigneto, classe 1, superficie 24 are, R.D. € 16,11, R.A. € 9,30;

**Foglio 23, p.IIa 25**, qualità uliveto classe 4 (porzione AA – 10 are 80 centiare) e seminativo classe 4 (porzione AB – 21 are 70 centiare), superficie complessiva 32 are 50 centiare, R.D. € 4,98, R.A. € 6,71;

**Foglio 23, p.IIa 26**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 85 are 10 centiare, R.D. € 32,96, R.A. € 39,56 – intera quota;

**Foglio 23, p.IIa 27**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 1 ettaro 19 are 80 centiare, R.D. € 46,40, R.A. € 55,68;

**Foglio 23, p.IIa 73**, qualità vigneto, classe 1, superficie 22 are 70 centiare, R.D. € 15,24, R.A. € 8,79 – intera quota;

**Foglio 23, p.IIa 363**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 36 are 76 centiare, R.D. € 14,24, R.A. € 17,09.

#### **IMMOBILE E:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo si sviluppa al piano terreno e primo di un edificio ex-colonico.

L'edificio, destinato ad uso rimessa, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente, quattro locali di deposito, oltre bagni.

Costituiscono accessori dell'edificio un resede esclusivo (P.IIa 441) sul quale attestano gli ingressi ai diversi locali di deposito.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, soprattutto per le parti interne.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 441, Sub.500**, categoria F/1, priva di rendita, al **Foglio 23, p.IIa 441, Sub.501**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq.181, rendita € 336,52 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 453**, qualità uliveto, classe 2, superficie 4 are 91 centiare, R.D. € 1,52, R.A. € 2,16.

#### **IMMOBILE F:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via dei Bosconi si sviluppa al piano terreno e primo di un edificio ex-colonico.

L'immobile è costituito da una serie di piccoli edifici dove sono ubicati un impianto di cogenerazione di energia elettrica e termica coi relativi accessori.

Il complesso è composto da un locale uso deposito con tettoia, due locali macchine, un locale quadri elettrici, un deposito seminterrato di prodotti vegetali da combustione, un basamento in calcestruzzo armato che ospita due silos amovibili in vetroresina.

Lo stato di manutenzione degli edifici del complesso è buono.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 448, Sub.1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 207 mq, rendita € 384,86 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 16**, qualità pascolo arb., classe U, superficie 73 are 80 centiare, R.D. € 3,43, R.A. € 1,91;

**Foglio 23, p.IIa 447**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 1 ettaro 503 are 15 centiare, R.D. € 6,98, R.A. € 2,33;

**Foglio 23, p.IIa 449**, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro 22 are 3 centiare, R.D. € 22,06, R.A. € 22,06.

#### **IMMOBILE G:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo si sviluppa al piano seminterrato, terreno e primo (soppalco) di un edificio ex colonico.

L'edificio, destinato ad attività agrituristica, dispone di plurimi accessi autonomi dall'esterno ed ospita, complessivamente quattro suite costituite da due camere entrambe dotate di bagno privato, oltre soppalco. Costituiscono accessori dell'edificio una loggia laterale al piano seminterrato ed un ampio loggiato sul fronte principale al piano terreno, oltre ad un resede esclusivo (P.IIa 272) su due lati.

Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 272**, categoria D/10, rendita 6.454,00 ed al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 175**, qualità area rurale, superficie 4 are 67 centiare, priva di rendita;

**Foglio 23, p.IIa 241**, qualità uliveto, classe 2, superficie 2 are, R.D. € 0,62, R.A. € 0,88;

**Foglio 23, p.IIa 257**, qualità area rurale, superficie 15 centiare, priva di rendita;

**Foglio 23, p.IIa 258**, qualità area rurale, superficie 19 centiare, priva di rendita;

**Foglio 23, p.IIa 446, sub.500**, categoria F/1, priva di rendita;

#### **IMMOBILE H:**

Fabbricati con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo si sviluppa al piano terreno di un edificio excolonico.

L'edificio è costituito da due fabbricati destinati all'allevamento di animali (conigliera e pollaio) formati, in entrambi i casi, da due fabbricati in legno monopiano suddivisi, internamente, in due vani contigui, oltre ai terreni attigui individuati catastalmente dalle particelle 98, 451, 505, 507.

Lo stato di manutenzione dei fabbricati e dell'intero immobile è molto buono.

Le unità immobiliari destinate all'allevamento di animali è identificata Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 506**, categoria C/2, classe 5, rendita 64,56 € ed al **Foglio 23, p.IIa 508**, categoria C/2, classe 5, rendita 167,85;

I terreni sono identificati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve, nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 98**, qualità bosco ceduo, classe 3 (porzione AA – 73 are 55 centiare) e uliveto classe 4 (porzione AB – 5 are 65 centiare), superficie complessiva 79 are 20 centiare, R.D. € 3,97, R.A. € 2,60;

**Foglio 23, p.IIa 451**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 21 are 29 centiare, R.D. € 7,70, R.A. € 6,05;

**Foglio 23, p.IIa 505**, qualità seminativo, classe 3, superficie 51 are 35 centiare, R.D. € 18,56, R.A. € 18,56;

**Foglio 23, p.IIa 507**, qualità uliveto, classe 4, superficie 1 ettaro, 36 are 5 centiare, R.D. € 13,35, R.A. € 35,13.

#### **IMMOBILE I:**

Fabbricato con accessori e pertinenze, sito in Via del Trebbiolo facente parte di un edificio excolonico.

L'edificio è costituito da un fabbricato ad uso deposito con antistante resede esclusivo, posto nelle immediate vicinanze del cancello di accesso al complesso agrituristico "Il Trebbiolo".

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre.

L'immobile ad uso deposito è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23, p.IIa 496**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.64, rendita € 165,27.

#### **IMMOBILE L:**

Appezamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via della Ciancola snc, in buono stato di manutenzione e di consistenza complessiva di mq. 45010.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 29**, qualità seminativo, classe 4, superficie 36 are 50 centiare, R.D. € 6,60, R.A. € 6,60;

**Foglio 23, p.IIa 30**, qualità bosco ceduo classe 3 (porzione AA – 1 ettaro 84 are 92 centiare) e Uliveto classe 4 (porzione AB – 9 are 28 centiare), superficie complessiva 1 ettaro 94 are 20 centiare, R.D. € 9,51, R.A. € 5,27;

**Foglio 23, p.IIa 285**, qualità uliveto vigneto, classe 3, superficie 1 ettaro 14 are 70 centiare, R.D. € 20,73, R.A. € 41,47;

**Foglio 23, p.IIa 287**, qualità uliveto, classe 3, superficie 1 ettaro 4 are 70 centiare, R.D. € 18,93, R.A. € 35,15.

### **IMMOBILE M:**

Appezamenti di terreno contigui accessibili dalla pubblica via dei Bosconi sui quali insistono due piccoli fabbricati, uno con destinazione di locale tecnico (pozzo per approvvigionamento idrico), l'altro di deposito idrico con vano tecnico.

Attraverso la pubblica via della dei Bosconi si accede direttamente ai terreni sui quali insiste un primo fabbricato monopiano, con struttura esterna in calcestruzzo faccia a vista e copertura piana, che racchiude un vano tecnico e un'attigua vasca di deposito di acque provenienti da vicino pozzo, anch'esso contenuto in un piccolo fabbricato monopiano in muratura.

La superficie netta calpestabile totale dei fabbricati è pari a mq. 17,91.

La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.23,71.

A tali superfici si aggiungono quelle delle particelle terriere pari a mq. 97412.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23 p.lla 510**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 17, rendita € 26,34; L'immobile contenente un pozzo è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Pontassieve **Foglio 23 p.lla 511**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 2, rendita € 3,10;

I terreni sono identificati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.lla 7**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 17 are 30 centiare, R.D. € 3,13, R.A. € 2,68;

**Foglio 23, p.lla 12**, qualità seminativo, classe 4, superficie 96 are 60 centiare, R.D. € 17,46, R.A. € 17,46;

**Foglio 23, p.lla 14**, qualità seminativo, classe 4, superficie 34 are, R.D. € 6,15, R.A. € 6,15;

**Fg.23, p.lla 85**, qualità seminativo, classe 4, superficie 67are 90centiare, R.D. € 12,27, R.A. € 12,27 - intera quota;

**Foglio 23, p.lla 86**, qualità Pascolo, classe 2, superficie 66 are 30 centiare, R.D. € 1,71, R.A. € 1,03;

**Foglio 23, p.lla 87**, qualità seminativo, classe 4, superficie 12 are 60 centiare, R.D. € 2,28, R.A. € 2,28;

**Foglio 23, p.lla 90**, qualità bosco alto, classe 2, superficie 10 are 20 centiare, R.D. € 1,00, R.A. € 0,16;

**Foglio 23, p.lla 208**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 6 are 50 centiare, R.D. € 1,17, R.A. € 1,01;

**Foglio 23, p.lla 509**, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 ettari 58 are 2 centiare, R.D. € 64,72, R.A. € 64,72;

**Foglio 3, p.lla 101**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 1 ettaro 25 are 80 centiare, R.D. € 22,74, R.A. € 19,49;

**Foglio 3, p.lla 116**, qualità seminativo, classe 4, superficie 81 are 10 centiare, R.D. € 14,66, R.A. € 14,66;

**Foglio 3, p.lla 117**, qualità pascolo arb, classe U, superficie 13 are 10 centiare, R.D. € 0,61, R.A. € 0,34;

**Foglio 3, p.lla 118**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 84 are 70 centiare, R.D. € 15,31, R.A. € 13,12.

### **IMMOBILE N:**

Appezamenti di terreno contigui accessibili direttamente dalla pubblica via della Ciancola.

Gli appezzamenti di terreno sono in buon stato di manutenzione e la loro consistenza complessiva misura mq. 86.230.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.lla 11**, qualità bosco misto classe 3 (porzione AA – 2ettari 83are 14centiare) e uliveto classe 4 (porzione AB – 26centiare), superficie complessiva 2 ettari 83 are 40 centiare, R.D. € 10,27, R.A. € 4,46;

**Foglio 23, p.lla 28**, qualità seminativo classe 4 (porzione AA – 20are 15centiare) e uliveto classe 4 (porzione AB – 2 are 15 centiare), superficie complessiva 22 are 30 centiare, R.D. € 3,85, R.A. € 4,20;

**Foglio 3, p.lla 91**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1 ettaro 39 are 10 centiare, R.D. € 50,29, R.A. € 39,51;

**Foglio 3, p.lla 122**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 29 are, R.D. € 0,75, R.A. € 0,45;

**Foglio 3, p.lla 123**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 19 are 60 centiare, R.D. € 7,09, R.A. € 5,57;

**Foglio 3, p.lla 124**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 69 are 70 centiare, R.D. € 25,20, R.A. € 19,80;

**Foglio 3, p.lla 125**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 58 are 30 centiare, R.D. € 21,08, R.A. €

16,56;

**Foglio 3, p.IIa 127**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1 ettaro 14 are 60 centiare, R.D. € 41,43, R.A. € 41,43;

**Foglio 3, p.IIa 128**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 23 are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36;

**Foglio 3, p.IIa 129**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 23 are, R.D. € 1,07, R.A. € 0,36;

**Foglio 3, p.IIa 130**, qualità seminativo, classe 3, superficie 66 are 30 centiare, R.D. € 23,97, R.A. € 23,97;

**Foglio 3, p.IIa 131**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 14 are, R.D. € 0,36, R.A. € 0,22.

#### **IMMOBILE O:**

Appezamenti di terreno contigui accessibili direttamente dalle pubbliche vie della Ciancola e via del Trebbiolo.

I terreni si trovano in buon stato di manutenzione.

La consistenza complessiva degli appezzamenti terrieri misura mq.61784.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni Comune di Pontassieve nel modo seguente:

**Foglio 23, p.IIa 10**, qualità uliveto, classe 3, superficie 25 are 90 centiare, R.D. € 4,68, R.A. € 8,69;

**Foglio 23, p.IIa 68**, qualità vigneto, classe 1, superficie 9 are 80 centiare, R.D. € 6,58, R.A. € 3,80;

**Foglio 23, p.IIa 69**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 76 are 30 centiare, R.D. € 27,58, R.A. € 21,67;

**Foglio 23, p.IIa 70**, qualità seminativo, classe 4, superficie 39 are 60 centiare, R.D. € 7,16, R.A. € 7,16;

**Foglio 23, p.IIa 71**, qualità uliveto, classe 4, superficie 9 are 50 centiare, R.D. € 0,93, R.A. € 2,45;

**Foglio 23, p.IIa 103**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 18 are 50 centiare, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;

**Foglio 23, p.IIa 104**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 75 are 80 centiare, R.D. € 3,52, R.A. € 1,17;

**Foglio 23, p.IIa 105**, qualità pascolo arb, classe U, superficie 89 are 20 centiare, R.D. € 4,15, R.A. € 2,30;

**Foglio 23, p.IIa 106**, qualità bosco misto, classe 3, superficie 4 are 50 centiare, R.D. € 0,16, R.A. € 0,07;

**Foglio 23, p.IIa 107**, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro 24 are, R.D. € 22,41, R.A. € 22,41;

**Foglio 23, p.IIa 211**, qualità uliveto, classe 2, superficie 8 are, R.D. € 2,48, R.A. € 3,51;

**Foglio 23, p.IIa 499**, qualità uliveto, classe 2, superficie 1 ettaro 36 are 74 centiare, R.D. € 42,37, R.A. € 60,03.

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si 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 dal Dott. Arch. Angelo Butti (CTU) in data 30.09.2020, cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione.

#### **STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari risultano occupate senza titolo, pertanto da ritenersi LIBERE.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico degli immobili risulta dalla perizia del CTU, cui si rinvia integralmente.

In particolare, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio già richiamata:

#### **IMMOBILE A:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- DIA-51 n. 2000/01057, cartella n. 2000/01057 51 del 29.05.2000, manutenzione straordinaria;
- DIA-51 n. 2001/00088, cartella n. 2000/01057 del 06.02.2001, manutenzione straordinaria;
- DIA-51 n. 2001/00472, cartella n. 2000/01057 del 05.05.2001, realizzazione impianto di depurazione;
- DIA-51 n. 2001/00751, cartella n. 2001/00751 del 12.07.2001, trasformazione edificio C a residenza alberghiera;
- DIA-51 n. 2002/00432, cartella n. 2001/00751 del 17.04.2002, trasformazione edificio C a residenza alberghiera;
- DIA-51 n. 2003/01050, cartella n. 2001/00751 del 16.10.2003, trasformazione edificio C a residenza alberghiera;
- Licenza di abitabilità n. 2007/00750, cartella n. 2000/01057 del 02.06.2007, piano di recupero Il Trebbiolo, trasformazione edif. C;
- DIA-51 n. 2010/00685, cartella n. 2010/00685 del 03.06.2010, realizzazione di un ombrario con struttura metallica;
- Variante fine lavori n. 2010/01684, cartella n. 2010/00685 del 16.11.2010, realizzazione di un ombrario con struttura metallica.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica gran parte dell'area di pertinenza del fabbricato è classificata nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art. 25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA).

#### **IMMOBILE B:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- DIA-51 n. 2006/00433, cartella n. 2940 del 14.04.2006, ristrutturazione edificio "A" a civile abitazione;
- DIA-51 n. 2006/00780, cartella n. 2006/00433 del 20.06.2006, ristrutturazione edificio "A" a civile abitazione;
- DIA-51 n. 2007/00879, cartella n. 2006/0043 del 10.07.2007, variazione corso d'opera ristrutturazione edificio "A" a dipendenza alberghiera;
- Licenza di agibilità n. 2009/00501, cartella n. 2006/00433 del 24.04.2009, complesso del Trebbiolo ristrutturazione;
- Variante fine lavori n. 2009/00502, cartella n. 2006/00433 del 05.05.2009, progetto di ristrutturazione dell'edificio "A".

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

#### **IMMOBILE C:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2006/01292, cartella n. 2006/01292 del 11.10.2006, restauro con trasformazione a dipendenza alberghiera;
- DIA- 51 n. 2008/00203, cartella n. 2006/01292 del 21.02.2008, manutenzione straordinaria edificio "B" preliminare alla trasformazione;

- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2008/00510, cartella n. 2006/01292 del 28.04.2008, variante alla DIA trasformazione;
- DIA-51 n. 2008/01340, cartella n. 2008/00203 del 06.11.2008, restauro con cambio di destinazione d'uso;
- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2009/01411, cartella n. 2008/00203 del 12.11.2009, 1° Variante alle aut.169. del 27/11/2006 e NR 72 del 19/06/.....;
- DIA-51 n. 2010/00103, cartella n. 2009/01411 del 25.01.2020, 2° Variante alle Aut.169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010;
- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2010/00254, cartella n. 2008/00203 del 15.03.2010, variante alle Aut. 169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010;
- DIA-51 n. 2010/00441, cartella n. 2010/00254 del 09.04.2010, variante alle Aut.169/2006, NR 72/2008 e NR 6/2010;
- SCIA-2 n. 2011/01406, cartella n. 2010/00441 del 05.12.2011, risanamento conservativo con trasformazione;
- Comunicazione progra-152 prot. n. 2013/01596, cartella n. 2008/00203 del 15.10.201, risanamento conservativo con trasformazione;
- Licenza di abitabilità prot. n. 2017/00737, cartella n. 2008/00203 del 05.12.2017, risanamento conservativo con trasformazione.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art. 25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

#### **IMMOBILE D:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenze edilizie – 988 prot. n. 1989/2755, cartella n. 1989/2755, Licenze edilizie Restauro Villa Hotel;
- Autorizzazione – 104 prot. n. 99/0000321, cartella n. 99/0000321 del 01.04.1999, risanamento conservativo Villa il Trebbiolo;
- Informative – 114 prot. n. 2000/00519, cartella n. 2000/00519 del 29.05.2000, manutenzione ordinaria;
- DIA-51 n. 2002/00529, cartella n. 2002/00529 del 12.07.2001 realizzazione piscina e servizi del Borgo Il Trebbiolo;
- Concessione edilizia – 109 prot. n. 2003/00172, cartella n. 2755 del 27.02.2003 realizzazione padiglione a carattere temporaneo;
- Permesso di costruire – 1 prot. n. 2007/00104, cartella n. 2003/00172 del 30.01.2007, realizzazione padiglione a carattere temporaneo;
- DIA-51 n. 2008/00070, cartella n. 2007/00104 del 29.01.2008, completamento opere padiglione a carattere temporaneo;
- Atto di assenso di proprietà n. 2008/00395, cartella n. 2008/00395 del 04.04.2008, risanamento conservativo cantina sotto loggia sud Villa Trebbiolo;
- Strumenti urbanistici – 123 prot. n. 82008/01316, cartella n. 2008/01316 del 30.11.2008, domanda di riclassificazione edifici giudicati....;
- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2009/00102, cartella n. 2012/00481 del 05.02.2009, progetto di trasformazione di 4 camere;
- Procedimenti sanzionatori prot. n. 2009/00354, cartella n. 2009/00354 del 16.03.2009, trasmissione verbale di accertamento PM n°92/09;

- Procedimenti sanzionatori prot. n. 2009/00355, cartella n. 2009/00355 del 16.03.2009, trasmissione verbale di accertamento PM n°93/09
- Licenza di abitabilità prot. n. 2009/01373, cartella n. 2003/00172 del 05.11.2009
- DIA-51 n. 2010/00399, cartella n. 2008/00395 del 30.03.2010, risanamento conservativo cantina sotto loggia sud Villa Trebbiolo;
- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2012/00481, cartella n. 2009/00102 del 23.05.2012 manutenzione straordinaria nelle camere private;
- CILA-147 prot. n. 2016/00412, cartella n. 2016/00412 del 04.05.2016, interventi pertinenziali resede Villa il Trebbiolo;
- CILA – 147 prot. n. 2017/00402, cartella n. 2017/00402 del 31.12/2016, sistemazione delle aree verde all'interno del resede;
- CILA-147 prot. n. 2017/00460, cartella n. 2017/00460 del 11.05.2017, realizzazione scala esterna della Villa Il Trebbiolo.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Alto manufatto edilizio puntuale di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Titolo I NTA) e, in parte, nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

#### **IMMOBILE E:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata a partire dall'anno 2001. L'immobile con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia – 109 prot. n. 2001/00019, cartella n. 2940 del 05.01.2001, realizzazione nuovo annesso agricolo edificio "E";
- Permesso di costruire prot. n. 2006/00346, cartella n. 2001/00019 del 21.03.2006, realizzazione nuovo annesso agricolo edificio "E";
- Proroga prot. n. 2006/01079, cartella n. 2006/00346 del 30.08.2006, 1° variante edificio E Vedi pratica 2006/00346
- DIA-51 n. 2008/00205, cartella n. 2001/00019 del 21.02.2008, completamento opere per realizzazione nuovo annesso.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio e le aree ricadono nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA);

#### **IMMOBILE F:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Atto di assenso di proprietà prot. n. 2009/00389, cartella n. 2009/00389 del 09.04.2009, realizzazione impianto trigenerativo;
- DIA-51 n. 2009/00817, cartella n. 2009/00389 del 02.07.2009, realizzazione impianto trigenerativo;
- Atto di assenso di proprietà - 128 prot. n. 2010/00999, cartella n. 2009/00817 del 02.08.2010 realizzazione impianto trigenerativo;
- DIA-51 n. 2010/01060, cartella n. 2010/00999 del 16.08.2010, realizzazione impianto trigenerativo;

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco

(art.12 NTA).

#### **IMMOBILE G:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Atto di assenso di proprietà – 128 prot. n. 2006/00882, cartella n. 2006/00882 del 04.07.2006, risanamento e conservazione in aziende alberghiera;
- DIA-51 n. 2010/01411, cartella n. 2006/00882 del 16.11.2010, manutenzione straordinaria complesso Il Trebbiolo;
- SCIA-2 prot. n. 2011/01464, cartella n. 2010/01411 del 16.12.2011 complesso Il Trebbiolo edificio G Trasformazione;
- Atto di assenso di proprietà – 128, prot. n. 2012/00112, cartella n. 2010/01411 del 07.02.2012 complesso Il Trebbiolo Edificio G trasformazione;

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) e, insieme a parte delle aree pertinenziali, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA), mentre le restanti aree rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA).

#### **IMMOBILE H:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione degli annessi agricoli temporanei oggetto di pignoramento è stata realizzata grazie al rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- SCIA – 2 prot. n. 2019/250, cartella n. 2019/250 del 20.02.2019, installazione di manufatti aziendali.

Si precisa, comunque, che il titolo abilitativo utilizzato per la realizzazione dei fabbricati, ai sensi dell'art.70, comma 3, L.R. 65/2014, prevede la rimozione dei manufatti al cessare della necessità d'uso da parte dell'azienda agricola conduttrice.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre piccole porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA).

#### **IMMOBILE I:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile, con i suoi accessori, pertinenze e parti comuni, non è stato interessato da titoli abilitativi edilizi.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) l'edificio ricade nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Edifici di interesse culturale (Titolo I, Capo III, IV e V delle NTA) insieme all'area pertinenziale, nell'ambito degli Elementi di rilevanza culturale – Nucleo insediativo storico extraurbano (art.25 NTA);

#### **IMMOBILE L:**

I beni immobili non risultano interessati da alcun intervento edilizio.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto –

Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA), talora rientranti anche nelle Aree di particolare rilevanza naturalistica (art.20 NTA).

#### **IMMOBILE M:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pontassieve e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato che racchiude il pozzo è stata iniziata prima del 1° settembre 1967, mentre il fabbricato ospitante il deposito idrico risulta realizzato in data successiva al 1963 ed antecedente l'anno 1979, stando alle foto aeree IGM disponibili. Si precisa, comunque, che è stata depositata una richiesta di concessione d'acque sotterranee prelevate da un pozzo ad uso irriguo, condominiale ed igienico presso la Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana di Firenze) in data 7 febbraio 2014.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i terreni ricadono in parte nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre i fabbricati e le restanti porzioni dei terreni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA), talora rientranti anche nelle Aree di particolare rilevanza naturalistica (art.20 NTA);

#### **IMMOBILE N:**

I beni immobili non risultano interessati da alcun intervento edilizio.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) i fabbricati e parte dei terreni ricadono rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA).

#### **IMMOBILE O:**

I beni immobili non risultano interessati da alcun intervento edilizio.

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve (cfr. Allegati – Certificato di destinazione urbanistica) parte dei terreni rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto – Subsistema dell'alta collina (Parte II – Tit. I NTA), mentre le restanti porzioni ricadono nell'ambito del Bosco (art.12 NTA);

\* \* \*

Dai sopralluoghi effettuati, gli immobili risultano sostanzialmente conformi a quanto descritto nei titoli abilitativi sopra indicati, fatta eccezione per il piccolo fabbricato che ospita il deposito idrico dell'immobile H. Tale fabbricato risulta realizzato successivamente alla data 1 settembre 1967, ma non sono emersi titoli abilitativi edilizi che ne giustificano la conformità urbanistico-edilizia.

Trattandosi di un volume tecnico si ritiene, ai sensi delle normative vigenti, in particolare l'art.12, comma 9, lettera b, NTA rubricato "Attività selvicolturali ed interventi connessi", che il suddetto manufatto sia sanabile se risulti necessario in funzione dell'esigenze di conduzione di aziende agricole, previo ottenimento del necessario Permesso di Costruire.

Il costo della regolarizzazione di tutto quanto sopra descritto è stimabile in euro 9.000,00 (euro novemila/00). Si precisa, inoltre, che talvolta è stato evidenziato un utilizzo parzialmente difforme da quanto riportato nei titoli abilitativi edilizi, magari utilizzando quale camera un soggiorno con angolo cottura (rilevabile anche in qualche immagine della documentazione fotografica allegata), ma tutto ciò non inficia la destinazione d'uso dei vani né la loro conformità urbanistico-edilizia.

Si è provveduto, altresì, ad indagare l'eventuale presenza di diritti d'impianto o superfici impiantate ad uso vitivinicolo, come anche l'eventuale presenza di titoli P.A.C. (Politica Agricola Comune) o Denominazioni d'Origine (D.O.) per i vini, ma in tutte le aree oggetto della procedura, presso l'ente regionale competente (ARTEA), non risulta alcunché.

Per quanto riguarda la conformità catastale il perito ha provveduto, a seguito di specifica autorizzazione, alle necessarie variazioni, nonché all'accatastamento dei beni non inseriti di cui agli immobili F ed M.

Come emerge chiaramente dalla CTU, risulta una concessione a favore del Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. (GSE) che incentiva la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dell'impianto di

cogenerazione di cui all'immobile F(p.lla 448) costituita dal 20.10.2010 e con scadenza 19.10.2025.

Inoltre, risulta una servitù di attingimento sul pozzo e relativo deposito idrico facenti parte dell'immobile M: in particolare dalle ricerche effettuate dal CTU è emerso che la relativa denuncia è datata 07.02.2014 ed è stata debitamente trasmessa alla Città Metropolitana di Firenze, riportando tutti i soggetti a favore dei quali è stata costituita la suddetta servitù; tuttavia tale servitù non risulta costituita con atto scritto o altra scrittura.

Infine, dai contratti di provenienza reperiti e dalle documentazioni d'archivio comunali risultano le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Pontassieve, trascritta al n.17894 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 ottobre 1997;
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Pontassieve, trascritta al n.14806 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 luglio 2001;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pontassieve, trascritto al n.14238 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 giugno 2002, riguardante la condominialità della piscina di cui all'immobile D;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Pontassieve, registrato al n.11455 serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze in data 1° ottobre 2009, riguardante la temporaneità del padiglione per cerimonie e conferenze e locali attigui (wc, portico e spazi di collegamento) di cui all'immobile D legata all'esercizio dell'attività ricettiva;
- Dichiarazione di Impegno a favore del Comune di Pontassieve del 18 febbraio 2019, formalizzato impropriamente nella forma della Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi dell'art.46 DPR 445/2000 allegata alla SCIA (di regola viene richiesto un Atto unilaterale d'obbligo trascritto) in cui società esecutata, si impegna alla rimozione dei manufatti per l'allevamento ed alla riduzione in pristino dei luoghi (Fg. 23 p.lle 506 e 508 dell'immobile H) al cessare dell'attività agricola. Al riguardo si precisa che le due convenzioni edilizie a favore del Comune di Pontassieve di cui sopra prevedono impegni da realizzare entro il termine di validità (10 anni) del Piano di Recupero approvato e successive varianti (precisato in atto nel giorno 30 aprile 1996) ovvero entro il 30 aprile 2006 (cfr. Allegati – Atto Gunnella rep. 26280 – art.2 punto A): a tal riguardo, essendo trascorsi oltre 19 (diciannove) anni dal rogito dell'atto, oltre 4 (quattro) anni dalla scadenza del citato Piano di Recupero, nonché oltre 20 (venti) anni dalla data di approvazione del Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale (approvato con Del. Giunta Municipale n.30 del 21 marzo 2000), i relativi effetti obbligatori risultano ormai decaduti.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### LOTTO UNICO

**PREZZO BASE: Euro 2.938.040,30**

**OFFERTA MINIMA: Euro 2.203.530,23**

**AUMENTO MINIMO (in caso di gara): Euro 58.800,00**

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad IVA per esercizio della relativa opzione ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8 bis e n. 8 ter del D.P.R. 633/72 da parte della società esecutata relativamente alle seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve:

- Foglio 23, p.lla 204, sub 501, cat. D/10, rendita € 9.306,00;
- Foglio 23, p.lla 74, sub 502, cat. D/10, rendita € 4.180,00;
- Foglio 23, p.lla 182, sub 501, cat. D/10, rendita € 5.088,00;
- Foglio 23, p.lla 20, sub 503, cat. D/2, rendita € 20.877,68;
- Foglio 23, p.lla 441, sub 500, cat. F/1, priva di rendita;
- Foglio 23, p.lla 441, sub 501, cat. C/6, classe 1, mq 181, rendita € 336,52;
- Foglio 23, p.lla 448, sub 1, cat. C/2, classe 3, mq 207, rendita € 384,86;

- Foglio 23, p.lla 272, cat. D/10, rendita € 6.454,00;
- Foglio 23, p.lla 506, cat. D/10, rendita € 150,00;
- Foglio 23, p.lla 508, cat. D/10, rendita € 390,00;
- Foglio 23, p.lla 496, cat. C/2, classe 5, mq 64, rendita € 165,27;
- Foglio 23, p.lla 510, cat. C/2, classe 2, mq 17, rendita € 26,34;
- Foglio 23, p.lla 511, cat. C/2, classe 2, mq 2, rendita € 3,10;
- Foglio 23, p.lla 510, cat. C/2, classe 2, mq 17, rendita € 26,34.

Le restanti unità immobiliari sono soggette ad imposta di registro.

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un PRESENTATORE cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica.

In tale ultimo caso sarà necessario allegare all'offerta la procura speciale e il documento di identità dell'offerente.

Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

In caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art.579 co.3 c.p.c. effettuata con l'intervento dell'Avvocato la procura notarile, avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte, dovrà essere depositata insieme alla dichiarazione di nomina.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e **deve contenere**, come previsto dall'art. 12 D.M. n. 32 del 26.02.2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita IVA,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (cioè il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo: (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- prova del versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 che deve essere versato a parte in quanto non soggetto a restituzione;
- la data, l'orario e il numero di identificazione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 d.m. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

- la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti **documenti**:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica (anche se l'offerta è depositata da soggetto diverso "presentatore");
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (aggiornato non più di 10 giorni), nonché delle eventuali delibere autorizzative, se presenti e copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta;
- 3) in caso di offerta presentata dal **presentatore (avvocato)**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale rilasciata a favore del presentatore nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata su **conto corrente aperto presso Chianti Banca Soc. Coop.. intestato a "PROC. ESECUTIVA N. 465/2019 RGE"**  
**IBAN: IT7200867302802000000323537.**  
e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento *cauzione*", senza ulteriori indicazioni.  
Al fine di effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, si consiglia di effettuare il versamento della cauzione **almeno 5 giorni lavorativi antecedenti all'asta.**  
Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.
- 5) se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art.179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) se l'offerta è effettuata dal **genitore per conto del figlio 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;
- 7) se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 8) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:
  - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
  - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 9) se l'offerta è formulata da **più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (avvocato);
- 10) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp). Si precisa che

tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione.  
Dopo la compilazione l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

### ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili:**

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

Si avverte che, ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

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

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA ovvero con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f) del DM 32/2015. La gara avrà inizio al termine delle operazioni dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica). Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora indicato nell'avviso di vendita al portale della vendita.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 sulla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata dal Giudice o dal delegato la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

**I soggetti autorizzati potranno soltanto assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.**

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se off line o assente nell'aula virtuale;
- **in caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:**
  - a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita.

- **in caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.**, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. f), del D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **in caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** e debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- **se sono state presentate istanze di assegnazione** e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

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

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

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.**

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del**

**saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 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, esso dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al 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. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 GE.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

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

- sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche** ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., la quale sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita nell'albo dell'Ufficio Giudiziario.

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

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

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

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

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

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

### **VISITE PRESSO L'IMMOBILE:**

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato **IS.VE.G. s.r.l.** di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito [www.isveg.it](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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [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. Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite dal Professionista Delegato al seguente indirizzo email [roberto@studiofranceschi.com](mailto:roberto@studiofranceschi.com) oppure al recapito telefonico 055.6147220.

Firenze, 31 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Roberto Franceschi