

**TRIBUNALE DI FIRENZE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Bisegna**  
**Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona**  
**IV ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Serena Meucci, Notaio in Sesto Fiorentino, professionista delegato, ex art. 591*bis* C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 169/2020**, a norma dell'articolo 490 c.p.c., considerato che la Società Astelegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

**AVVISA**

**che il giorno 10 OTTOBRE 2024 alle ore 14:30**

procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

- a) la vendita avverrà in un unico lotto, a corpo e non a misura: con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;**
- b) il bene sarà posto in vendita al prezzo base pari a Euro 567.630,00 (cinquecentosessantasettemilaseicentotrenta virgola zero zero);**
- c) l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto) è quantificata in Euro 425.722,50 (quattrocentoventicinquemilasettecentoventidue virgola cinquanta);**
- d) in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in Euro 13.600,00 (tredicimilaseicento virgola zero zero);**
- e) gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso fino al giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.**

Anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 comma 3, c.p.c.

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

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP).

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

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file (ad esempio offerta\_0000.zip.p7m) e deve essere trasmessa a mezzo PEC ad un indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

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

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

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal portale delle Vendite Pubbliche, deve "recuperare l'offerta" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta". Il file così recuperato, avente l'estensione ".zip.p7m", deve essere necessariamente inviato, senza alterazione o senza che venga aperto, all'indirizzo pec sopra indicato.

In merito al "presentatore" previsto nelle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 DM 32/15, ovvero al soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, potrà presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita.

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

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

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

**f) Le offerte dovranno contenere:**

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

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

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

#### **g) Versamento cauzione e saldo prezzo**

L'offerente dovrà versare la cauzione pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere presso Chianti Banca intestato alla procedura esecutiva **R.G.E. 169/2020, IBAN IT 32 T 08673 02802 032000323626**, da effettuare prudenzialmente fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

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

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

#### **h) Allegati all'offerta**

All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex

art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;

- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti, risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;

- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, per il quale non risulti verificata la condizione di reciprocità con il suo stato di appartenenza, l'offerente, con la sottoscrizione dell'offerta, dovrà allegare il permesso di soggiorno a tempo indeterminato o la carta di soggiorno.

- se l'offerta è formulata da più persone nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;

- copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, dell'importo della cauzione che dovrà recare come causale la sola dizione versamento-cauzione senza altre indicazioni;

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

#### **i) Versamento Bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi

telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

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

### **I) Vendita e gara**

il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

È possibile contattare l'indirizzo email [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica.

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

#### **m) Versamento saldo prezzo**

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

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

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

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

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario

sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

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

**n) Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., 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. 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.

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

Dalla CTU agli atti si evince che la costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 6927 del 18 marzo 1975 per risanamento di un locale ad uso magazzino;
- permesso di costruzione n. 7000 del 14 giugno 1975 in variante al progetto approvato di cui alla succitata L.E. n. 6927 del 18 marzo 1975;
- concessione edilizia n. 1093 dell'11 settembre 1982 per ristrutturazione edilizia;
- concessione in sanatoria n. 649 del 14 aprile 1992 relativa alla realizzazione di tettoia esterna e concessione in sanatoria n. 650 del 14 aprile 1992 relativa a ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da rurale a commerciale e modifiche di prospetto;
- autorizzazione edilizia n. 3858/A del 13 luglio 2000 relativa alla realizzazione di bagno ad uso addetti e corrieri, modifiche prospettiche;
- autorizzazione edilizia n. 3709 del 20 aprile 2000 relativa alla realizzazione di recinzione e massicciata con posa di pozzetti acque piovane;



- istanza prot. 75737 del 24 dicembre 2013 ai fini dell'approvazione di piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura commerciale e sistemazione di aree esterne in via di Maccione – via B. Buozzi – via Prunaia, successivamente integrato in data 16 giugno 2014 prot. 33519 e in data 04 luglio 2014 prot. 39072, per il quale il Comune di Campi Bisenzio si è espresso con “parere sospensivo” prot. 52710 del 23 settembre 2014.

Dalla medesima relazione estimativa risulta inoltre che ai sensi del vigente regolamento urbanistico comunale del Comune di Campi Bisenzio il complesso è ricompreso in “Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5” di cui all’art. n. 133 delle N.T.A. e in “aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 136 D. Lgs. 42/2004 con vincolo n. 182/1967.

Secondo quanto riferito dal Perito estimatore inoltre, rispetto allo stato legittimato di cui ai succitati titoli edilizi, emergono lievi difformità riconducibili ad irregolarità geometriche di minima entità, diverse altezze e diversa collocazione di opere interne che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, e non pregiudicano l’agibilità dell’immobile, le quali potranno essere regolarizzate mediante Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i., con oneri a carico dell’aggiudicatario per la cui quantificazione si rinvia alla citata perizia estimativa.

Nella C.T.U. agli atti è segnalato infine che porzione della copertura dell’immobile, in particolare quella relativa al corpo centrale, è in cemento amianto: i conseguenti oneri di rimozione e smaltimento, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d’asta del bene, saranno a carico dell’aggiudicatario.

Non sono segnalati altri oneri e/o formalità che rimarranno a carico dell’aggiudicatario.

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

**Destinazione urbanistica dei terreni:** dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia estimativa, risulta la seguente destinazione urbanistica per i terreni oggetto di esecuzione:

**Foglio 21 Particella n. 139:**

- in parte “Verde privato vincolato” di cui all’art. n. 115 delle N.T.A., ricadente in parte in “Aree sottoposte a totale inedificabilità” di cui all’art. n. 102 delle N.T.A.;
- in parte “Parcheggi pubblici” di cui all’art. n. 138 delle N.T.A., ricadente in parte in “Aree sottoposte a totale inedificabilità” di cui all’art. n. 102 delle N.T.A.;

**Foglio 21 Particella n. 2254:**

- in parte "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5" di cui all'art. n.

133 delle N.T.A., ricadente in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102

delle N.T.A.;

- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona D1" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A., ricadente in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;

- in parte "Verde di rispetto" di cui all'art. n. 95 delle N.T.A., di cui all'art. n. 138 delle N.T.A., ricadente

in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A.;

**Foglio 21 Particella n. 140:**

- in parte "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5" di cui all'art. n.

133 delle N.T.A., ricadente in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102

delle N.T.A.;

**Foglio 21 Particella n. 141:**

- in parte "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5" di cui all'art. n.

133 delle N.T.A.;

**Foglio 21 Particella n. 144:**

- in parte "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5" di cui all'art. n.

133 delle N.T.A., ricadente in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102

delle N.T.A., ed in parte in "Elettrodotti, metanodotti e oleodotti" di cui all'art. n. 100 delle N.T.A.;

- in parte "Corsi idrici" di cui all'art. n. 141 delle N.T.A.;

- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona D1" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A..

Dal medesimo certificato risulta inoltre che "dalla data del 07.11.2017 si richiamano le previsioni normative, art. 95 e 105 L.R. 65/2014, che ne stabiliscono le ipotesi e gli effetti. A far data dal 16.06.2020, a seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101, sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'articolo n. 103 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i."

**p)** Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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

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

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

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

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

- sul quotidiano on-line "Firenze-today", nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

In **Comune di Campi Bisenzio (FI)** via B. Buozzi n. 252, piena proprietà di complesso immobiliare costituito da edificio a destinazione commerciale di vetusta costruzione e terreni limitrofi, e precisamente:

**A) edificio a destinazione commerciale** costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di due piani fuori terra e l'altro ad una sola elevazione avente accesso dal predetto, composto da sei locali oltre accessori al piano terreno e da cinque vani oltre servizi e accessori al piano primo.

L'immobile è corredato da ampio piazzale esclusivo sul quale si affacciano i due accessi all'edificio e al quale si accede, tramite passo carraio, dalla via Buozzi.

**B) appezzamenti di terreno** di forma irregolare, ubicati in adiacenza dell'edificio, della superficie catastale complessiva di mq. 8.896.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio l'immobile di cui al punto A), è rappresentato nel foglio di mappa **21**, particella **142**, sub. **4**, graffata alla particella **143**, via Bruno Buozzi n. 252, piano terreno e primo, cat. C/2, classe 5 mq. 1160, superficie catastale totale mq. 1375, rendita catastale Euro 2.336,45.

Al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio, i beni di cui al punto B) sono rappresentati nel foglio di mappa **21** dalle seguenti particelle:

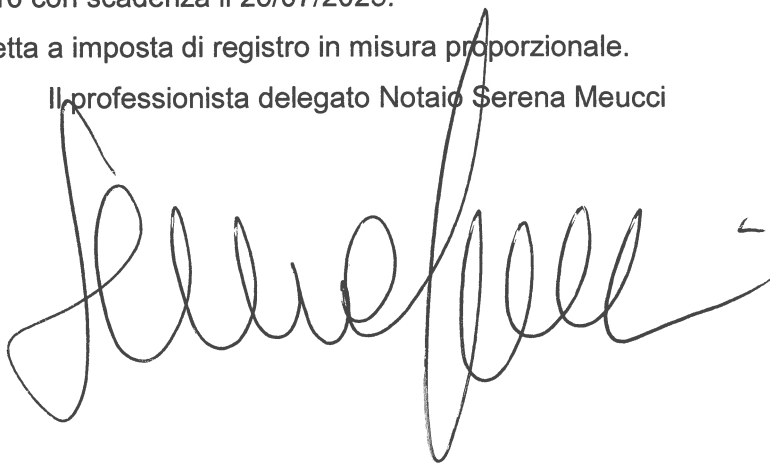
- **139**, qualità prato, classe 1, superficie mq. 4.456, Reddito dominicale Euro 26,14, Reddito Agrario Euro 12,66;
- **141**, qualità seminativo, classe 2, superficie mq.45, Reddito dominicale Euro 0,21 e Reddito Agrario Euro 0,12;
- **144**, qualità prato, classe 1, superficie mq.1585, Reddito dominicale. Euro 9,30 e Reddito Agrario Euro 4,50;
- **2254**, qualità prato, classe 1, superficie mq. 2635, Reddito dominicale Euro 15,46 Reddito Agrario Euro 7,48.

La particella **140**, già identificata quale fabbricato rurale al Catasto Terreni nel Foglio 21, poi ente urbano della superficie di mq. 175, è oggi identificata al Catasto Fabbricati del detto Comune, quale bene comune non censibile, **Foglio 21 dalla particella 141**.

**Stato di occupazione:** il complesso risulta occupato in forza di due contratti di locazione stipulati in data 27 luglio 2016, registrati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Prato N. 5699 e N. 5701 Serie 3T del 2016 con scadenza il 26/07/2025.

**Regime fiscale:** la vendita è soggetta a imposta di registro in misura proporzionale.

Il professionista delegato Notaio Serena Meucci

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Serena Meucci', with a small arrow pointing to the right at the end of the signature.