

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 163/2019
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.
(asta telematica)

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 15 settembre 2023 integrata con ordinanza del 13 novembre 2025 nella procedura esecutiva **n. 163/2019 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3, D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il **giorno 31 marzo 2026 alle ore 15:30** procederà, tramite il portale www.spazioaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili, a partire dal lotto 1 e in prosecuzione per i lotti successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Piena proprietà di un complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni sito in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI).

I fabbricati costituiscono parte di un agglomerato di edifici che ricomprende anche beni non pignorati e che in carta tecnica regionale risponde al toponimo "Fattoria di San Leo." Più precisamente, i beni pignorati corrispondono a n. 2 gruppi di costruzioni situati l'uno in prossimità dell'altro, entrambi posti in fregio alla strada comunale da Badia Monte Celle a Ponte agli Stolli, rispettivamente al suo margine sinistro e al suo margine destro per chi provenga da Ponte agli Stolli, denominati nella c.t.u. agli atti rispettivamente "fattoria" e "colonica con chiesa".

I terreni occupano una ampia porzione del territorio del Comune di Figline e Incisa Valdarno ed hanno una estensione complessiva di 975.152 mq.

La "fattoria" consiste a sua volta di un insieme di edifici costruiti in diverse epoche, attualmente per lo più in buone condizioni di manutenzione, avente complessiva pianta ad "U" aperta verso est, nonché di n. 1 piscina pertinenziale situata in sua prossimità.

La "colonica con chiesa" consiste a sua volta in un agglomerato colonico in cattive condizioni di manutenzione avente pianta irregolare con asse maggiore indicativamente in direzione nord-sud, che si direbbe essere il frutto di successive costruzioni ridossate ai due lati lunghi di una piccola chiesa a pianta rettangolare di modeste dimensioni (catastalmente non destinata all'esercizio pubblico del culto) in scarse condizioni di manutenzione.

Sia "fattoria" che "colonica con chiesa" si compongono di più corpi di fabbrica l'un l'altro adiacenti; al contempo, i beni che vi trovano posto talvolta collimano con un corpo di fabbrica, talvolta ne ricomprendono più d'uno, talvolta occupano porzioni di più corpi di fabbrica.

Di seguito i corpi di fabbrica della "fattoria":

Corpo A

Trattasi della villa che costituisce il nucleo storico della "fattoria" e che verosimilmente risale al XVIII o al XIX secolo, a pianta irregolare; prospetta sul resede, si sviluppa su n. 4 piani fuori terra salvo comprendere n. 1 locale in posizione interrata adiacente al corpo B, catastalmente non individuato.

Corpo B

Trattasi di edificio adiacente alla villa e che risale ad epoca storica incerta, a pianta grossomodo rettangolare; prospetta sulla strada comunale, si sviluppa su n. 1 piano seminterrato e n. 2 piani fuori terra;

Corpo C

Trattasi di piccolo edificio in prossimità della villa che risale ad epoca storica incerta, a pianta irregolare; a sé stante, si sviluppa su n. 1 piano fuori terra.

Corpo D

Trattasi di edificio adiacente al corpo B che risale ai primi decenni del XX secolo, a pianta grossomodo rettangolare; prospetta sia sulla strada comunale che sul resede, si sviluppa su n. 1 piano seminterrato e n. 1 piano fuori terra.

Corpo E

Trattasi di edificio a tettoia che collega il corpo D e il corpo F, a pianta trapezoidale; prospetta sia sulla strada comunale che sul resede, si compone di n. 1 piano fuori terra con andamento inclinato a collegare il livello del resede al livello della strada comunale.

Corpo F

Trattasi di edificio adiacente al corpo E che risale a incerta epoca storica, a pianta irregolare; prospetta sulla strada comunale e sul resede, si compone di n. 2 piani fuori terra.

Corpo G

Trattasi di edificio che fronteggia il corpo E ed il corpo F, che risale verosimilmente ai primi decenni del XX secolo, a pianta rettangolare; prospetta sul resede, si compone di n. 1 piano seminterrato e n. 2 piani fuori terra.

Corpo H

Trattasi di edificio adiacente al corpo G, a pianta rettangolare salvo presentare una appendice triangolare su lato ovest, si compone di n. 1 piano seminterrato.

Corpo I

Trattasi dei locali tecnici della piscina pertinenziale, di recente fattura, a pianta rettangolare; si compone di n. 1 piano interrato.

Dalla c.t.u. agli atti risulta che il sistema degli impianti a servizio della fattoria presenta la seguente organizzazione:

- l'apporto energetico proviene dalla pubblica rete elettrica nonché dalla legna che alimenta n. 1 caldaia situata nel corpo H che alimenta parte degli impianti termici e produce ACS (acqua calda sanitaria); non vi è collegamento alla pubblica rete di distribuzione del gas, né sono presenti serbatoi per combustibili fossili, né sono presenti impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili;
- non vi è collegamento con la rete Publiacqua (si veda quanto detto al punto 3 della c.t.u. a proposito di servitù di presa d'acqua e di acquedotto);
- una caldaia a legna situata nel corpo H provvede sia alla produzione di acqua calda sanitaria, sia alla produzione di acqua calda destinata a una parte degli impianti termici, peraltro mediante collegamenti di cui non è stato possibile individuare l'andamento;
- non vi sono collegamenti alla pubblica fognatura (che in prossimità della fattoria non è presente) e, stando alla documentazione reperita presso l'UT comunale, la fattoria si avvale di sistemi di scarico a dispersione;
- i singoli impianti (elettrico, idrico, ACS, termico, di scarico) non sono presenti e/o funzionanti in tutti i livelli dei corpi di fabbrica e, in più parti, appaiono bisognosi di interventi di manutenzione, adeguamento, ampliamento.

Di seguito i corpi di fabbrica della "colonica con chiesa":

Corpo L

Trattasi di edificio adiacente al corpo M che risale a incerta epoca storica, a pianta irregolare; prospetta sul resede, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.

Corpo M

Trattasi di piccola chiesa adiacente il corpo L ed N che risale a incerta epoca storica, a pianta rettangolare salvo comprendere un locale secondario; prospetta sul resede, si sviluppa su n. 1 piano fuori terra di notevole altezza.

Corpo N

Trattasi di edificio adiacente il corpo M che risale a incerta epoca storica, a pianta irregolare; prospetta sul resede, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano seminterrato.

Dalla c.t.u. agli atti risulta che corpo L, corpo M, corpo N e relativi beni sono sprovvisti di impianti, né sono presenti collegamenti alla rete elettrica, idrica, di distribuzione del gas, fognaria.

Al fine di indicare sinteticamente ciascun bene senza dover ricorrere ai rispettivi estremi catastali e soprattutto ai fini orientativi nella lettura del presente avviso e dei richiami fatti alla c.t.u. agli atti, i beni pignorati sono stati numerati in base alla sequenza numerica continua attribuita dal CTU nella consulenza tecnica agli atti.

Il tutto suddiviso in nove lotti di seguito descritti.

LOTTO 1

Piena proprietà di:

- *appartamento per vacanze* (bene 14) di superficie catastale pari a 58,00 mq, su n. 1 piano al livello 2 della fattoria, costituente il corpo C della fattoria medesima, che si compone di:

- locale soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- camera soppalcata;
- antibagno;
- bagno.

- *appartamento per vacanze* (bene 15) di superficie catastale pari a 90,00 mq, su n. 1 piano al livello 3 della fattoria, facente parte del corpo A, che si compone di:

- locale soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- camera con bagno e ripostiglio.

- *appartamento per vacanze* (bene 16) di superficie catastale pari a 125,00 mq, su n. 1 piano al livello 3 della fattoria, facente parte del corpo A e del corpo B, che si compone di:

- locale soggiorno;
- angolo cottura con accesso autonomo;
- n. 2 ripostigli;
- sottoscala;
- locale di servizio;
- bagno;
- n. 2 camere.

- *appartamento per vacanze* (bene 17) di superficie catastale pari a 82,00 mq, su n. 1 piano al livello 2 della fattoria, facente parte del corpo B, avente ingresso a comune col bene 18 consistente in porzione del bene 25, che si compone di:

- cucina;
- soggiorno;
- camera con ripostiglio;
- cameretta;
- bagno con antibagno;
- terrazza con accesso dal soggiorno.

- *appartamento per vacanze* (bene 18) di superficie catastale pari a 73,00 mq, su n. 1 piano al livello 2 della fattoria, facente parte del corpo B, avente ingresso a comune col bene 17 consistente in porzione del bene 25, che si compone di:

- soggiorno con angolo cottura;
- camera;
- bagno con antibagno;
- terrazza con accesso dal soggiorno.

- *appartamento per vacanze* (bene 19) di superficie catastale pari a 66,00 mq, su n. 1 piano al livello 4 della fattoria di San Leo, facente parte del corpo A, che si compone di:

- soggiorno con angolo cottura;
- camera con bagno.

- *appartamento per vacanze* (bene 20) di superficie catastale pari a 67,00 mq, su n. 1 piano al livello 4 della fattoria, facente parte del corpo A, avente ingresso a comune con il bene 22 consistente nel bene 26, che si compone di:

- soggiorno;
- angolo cottura;
- bagno soppalcato;
- camera.

- *appartamento per vacanze* (bene 21) di superficie catastale pari a 113,00 mq, su n. 1 piano al livello 3 della fattoria, facente parte del corpo B, con accesso autonomo da scala situata nel corpo D, che si compone di:

- terrazza;
- soggiorno con angolo cottura;
- corridoio;
- n. 2 bagni;
- n. 2 camere;
- ripostiglio.

- al livello 2 accesso a comune (sub 518) con il bene 27 (sub 516), al quale si accede dal sub 511.

- *appartamento per vacanze* (bene 22) di superficie catastale pari a 145,00 mq, su n. 3 piani rispettivamente al livello 4, livello 5, livello 6 della fattoria, facente parte del corpo A, avente ingresso a comune con il bene 20 consistente nel bene 26, che si compone di:

- scale dall'ingresso a comune col bene 20;
- soggiorno con angolo cottura;
- n. 2 bagni;
- n. 2 camere;
- ripostiglio;
- soppalco.

- resede a comune (bene 24) dei beni da 14 (sub 501) a 22 (sub 509) di superficie catastale non specificata, facente parte della fattoria.

- porzioni immobiliari (bene 25), costituite da:

- ingresso a comune fra bene 17 (sub 504) e bene 18 (sub 505) di superficie catastale non specificata, su n. 1 piano al livello 2 della fattoria, facente parte del corpo B;
- locale interrato posto al livello 2 della Fattoria in fregio alla scala che conduce al bene 27, di superficie catastale pari a 26,00 mq, facente parte del corpo A.

- ingresso a comune (bene 26) fra bene 20 (sub 507) e bene 22 (sub 509), di superficie catastale non specificata, su n. 1 piano al livello 4 della fattoria, facente parte del corpo A, che si compone di:

- n. 1 locale di ingresso;
- n. 1 ripostiglio;
- n. 1 disimpegno.

- bene comune non censibile (bene 80) dei beni da 14 (sub 501) a 22 (sub 509), costituente il corpo I della fattoria, che si compone di:

- n. 1 piscina pertinenziale all'aperto;
- n. 1 locale tecnico composto da n. 2 vani seminterrati in cemento armato rivestiti esternamente in pietra scapola a sostenere il terrazzamento ove è situata la piscina.

- terreni agricoli (beni 40, 79) per una superficie complessiva di 5.420 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al **Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)**, Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 14

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 501**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 317,62, superficie catastale 58,00 mq;

bene 15

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 502**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56, superficie catastale 90,00 mq;

bene 16

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 503**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31, superficie catastale 125,00 mq;

bene 17

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 504**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 476,43, superficie catastale 82,00 mq;

bene 18

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 505**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 370,56, superficie catastale 73,00 mq;

bene 19

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 506**, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 264,68, superficie catastale 66,00 mq;

Bene 20

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 507**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 423,49, superficie catastale 67,00 mq;

bene 21

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 508**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 529,37, superficie catastale 113,00 mq;

bene 22

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 509**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31, superficie catastale 145,00 mq;

bene 24

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 511**, BCNC, resede a comune ai beni da 14 (sub 501) a 22 (sub 509);

bene 25

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 512**, BCNC, ingresso a comune ai beni 17 (sub 504) e 18 (sub 505);

Catasto Fabbricati, **foglio 25, particella 89, sub 517**, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 59,91, superficie catastale 26 mq;

bene 26

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 513**, BCNC, ingresso a comune ai subalterni 507 e 509 della particella 89;

bene 80

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 596**, BCNC, piscina pertinenziale, a comune ai beni da 14 (sub 501) a 22 (sub 509);

bene 40

Catasto Terreni, **foglio 25, part 73**, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 290,00

bene 79

Catasto Terreni, **foglio 25, part 595**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 5.130,00.

oltre a parti comuni individuate come segue:

- accesso a comune dei beni 21 (sub 508) e 27 (sub 516) al quale si accede dal subalterno 511, identificato al Catasto Fabbricati, **foglio 25, part. 89, sub 518, BCNC**.

Ai fini della storia catastale si rileva che gli attuali subalterni da 501 a 513 della particella 89, foglio 25, derivano dal subalterno 500 della stessa particella 89.

LOTTO 2

Piena proprietà di:

- bene immobile (27) con superficie catastale pari a 957,00 mq su n. 2 piani rispettivamente al livello 1 e al livello 2 della fattoria, facente parte del corpo B e costituente il corpo D, che si compone di:

nel corpo B

- al livello 1, n. 1 locali con destinazione catastale deposito;
- al livello 1, n. 2 locali con destinazione catastale cantina;

nel corpo D

- al livello 0, n. 1 porzione, situata sotto il sedime dei beni pignorati e attualmente in disuso, di vano interrato la cui restante porzione è situata sotto la strada comunale;
- al livello 1, n. 7 locali con destinazione catastale cantina;
- al livello 2, n. 8 locali con destinazione catastale deposito, appaiono attualmente utilizzati per lo più quali spazi per attività a comune;
- al livello 2 accesso a comune (sub 518) con il bene 21 (sub 508), al quale si accede dal sub 511.

- bene immobile (31) con superficie catastale pari a 471,00 mq, su n. 2 piani rispettivamente al livello 2 e al livello 3 della fattoria, costituente il corpo E ed il corpo F, che si compone di:

nel corpo E

- n. 1 locale degustazione e consumo prodotti tipici dell'azienda;

nel corpo F al livello 2:

- n. 1 cucina;
- n. 1 sottoscala;
- n. 1 ingresso;
- n. 2 locali esposizione macchinari e attrezzi d'epoca;
- n. 1 ripostiglio;
- n. 4 wc;

- n. 1 disimpegno per ripostiglio e wc;

nel corpo F al livello 3:

- n. 4 locali con destinazione catastale magazzino

oltre a resede;

- terreno agricolo (bene 65) per una superficie complessiva di 7.830 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 27

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 516**, categoria C/2, classe 1, consistenza 740 mq, rendita 1.872,67, superficie catastale 957 mq;

bene 31

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 89, sub 515** graffato a Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 131, sub 500**, categoria C/3, classe 2, consistenza 388 mq, rendita 1.462,81, superficie catastale 471 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 131, sub 501, BCNC** (resede a comune dei subalterni 515 della particella 89 e 500 della particella 131);

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 131, sub 502, BCNC** (resede a comune dei subalterni 515 della particella 89 e 500 della particella 131);

bene 65

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 103**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 7.830,00;

oltre a parti comuni individuate come segue:

- accesso a comune dei beni 21 (sub 508) e 27 (sub 516) al quale si accede dal subalterno 511, identificato al Catasto Fabbricati, **foglio 25, part. 89, sub 518, BCNC**.

LOTTO 3

Piena proprietà di:

- bene immobile (bene 28) di superficie catastale pari a 93,00 mq, su n. 1 piano al piano terreno di colonica con chiesa, facente parte del corpo N, che si compone di:

- n. 3 locali con destinazione deposito;
- resede a comune coi beni 29 e 30;

- bene immobile (bene 29) di superficie catastale pari a 351,00 mq, su n. 2 piani, rispettivamente al piano terreno e al piano primo di colonica con chiesa, costituente il corpo L, che si compone di:

- n. 1 loggia;
- n. 5 locali deposito e/o stalla;
- n. 3 locali deposito di ridotta altezza;
- n. 1 recinto in muratura per bestiame;
- resede a comune coi beni 28 e 30;

- bene immobile (bene 30) di superficie catastale pari a 314,00 mq, su n. 3 piani, al piano seminterrato, terreno e primo del complesso colonica + chiesa, facente parte del corpo N, che si compone di:

- n. 1 loggia con scale e sottostante forno in muratura;
- n. 4 stalletti;
- n. 9 locali deposito;
- resede a comune coi beni 28 e 29;

- bene immobile (bene 33) di consistenza catastale pari a 240,00 mc, su n. 1 piano al piano terreno del complesso colonica + chiesa, categoria catastale B7 (cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), costituente il corpo L e facente parte del corpo I del complesso medesimo, che si compone di:

- n. 1 locale principale;
- n. 1 locale di servizio;

- terreni agricoli (beni 53, 54, 59) per una superficie complessiva di 5.920 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 28

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 94, sub 501**, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 182,21, superficie catastale mq 93,00;

bene 29

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 94, sub 502**, categoria C/2, classe 1, consistenza 258 mq, rendita 652,91, superficie catastale mq 351,00;

bene 30

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 94, sub 504**, categoria C/2, classe 2, consistenza 217 mq, rendita 650,01, superficie catastale mq 314,00;

bene 33

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 609**, categoria B/7, classe U, consistenza 240 mc, rendita 495,80;

bene 53

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 87**, qualità catastale castagneto da frutto, superficie catastale mq 1.370;

bene 54

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 88**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 2.490;

bene 59

Catasto Terreni, **foglio 25, part 96**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 2.060.

LOTTO 4

Piena proprietà di:

- bene immobile (bene 32) pari a 625,00 mq, su n. 3 piani rispettivamente al livello 1, al livello 2 e al livello 3 della fattoria, costituente il corpo G e il corpo H della fattoria medesima, che si compone di:

nel corpo G, al livello 1:

- n. 1 locale frantoio;
- n. 2 locali magazzino;

nel corpo G, al livello 2:

- n. 2 locali laboratorio;
- n. 1 locale androne e n. 1 vano scale;
- n. 1 locale di ingresso;
- n. 1 locale lavanderia;
- n. 1 wc;

- vano scale interno (BCNC ai sub da 504 a sub 507)

nel corpo G, al livello 3:

- n. 1 appartamento (cucina, bagno, n. 2 camere);
- n. 1 appartamento (soggiorno, cucina, corridoio, bagno, n. 3 camere);
- n. 1 soffitta;
- vano scale interno (BCNC ai sub da 504 a sub 507);

nel corpo H, al livello 1:

- n. 2 locali deposito;
- n. 1 centrale termica;

oltre a resede (BCNC ai sub da 504 a 508).

- terreni agricoli (beni 56, 76, 77, 78, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 105, 107, 108, 109) per una superficie complessiva di 148.092 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 32

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 504**, categoria C/3, classe 3, consistenza 81 mq, rendita 359,76, superficie catastale 97 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 505**, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 161,13, superficie catastale 48 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 506**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09, superficie catastale 94 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 507**, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33, superficie catastale 59 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 508**, categoria C/3, classe 2, consistenza 258 mq, rendita 972,70, superficie catastale 258 mq;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 509**, BCNC, vano scale interno a comune ai subalterni da 504 a 507 della particella 132;

Catasto Fabbricati, **foglio 25, part 132, sub 510**, BCNC, resede a comune ai subalterni da 504 a 508 della particella 132;

bene 56

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 93**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 2.500, qualità seminativo arborato, superficie catastale mq 2.510;

bene 76

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 136**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 130; bene 77

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 139**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 200; bene 78

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 593**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 230; bene 84

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 7**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 5.000, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 8.620;

bene 85

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 8**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 380; bene 86

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 10**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 16.890; bene 87

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 11**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 10.420; bene 88

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 12**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 3.100; bene 89

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 13**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 720, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 12.600;

bene 90

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 14**, qualità catastale uliveto, superficie catastale 1.870; bene 91

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 15**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 21.940; bene 95

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 29**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 10.560; bene 96

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 30**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 1.130; bene 97

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 31**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 1.030; bene 98

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 32**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 1.400; bene 99

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 33**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 13.891; bene 101

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 63**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq

1.660;

bene 102

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 76**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 952;

bene 103

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 80**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 2.479;

bene 105

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 182**, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 11.460;

bene 107

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 191**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 9.380;

bene 108

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 192**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 1.300, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 4.440;

bene 109

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 193**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 1.300;

LOTTO 5

Piena proprietà di terreni agricoli (beni 10, 11, 12, 13, 35, 36, 37, 64, 69, 92, 93, 94, 100) per una superficie complessiva di 278.050 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 10

Catasto Terreni, **foglio 24, particella 6**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 37.970, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 400;

bene 11

Catasto Terreni, **foglio 24, particella 7**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 6.600, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 1.480;

bene 12

Catasto Terreni, **foglio 24, particella 30**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 9.280

bene 13

Catasto Terreni, **foglio 24, particella 31**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 1.600;

bene 35

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 65**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 990;

bene 36

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 66**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 10.940;

bene 37

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 68**, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 65.830;

bene 64

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 102**, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 33.260;

bene 69

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 108**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 570;

bene 92

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 16**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 45.360;

bene 93

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 17**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 11.260;

bene 94

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 18**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 14.510;

bene 100

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 35**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 38.000.

LOTTO 6

Piena proprietà di terreni agricoli (beni 34, 38, 39, 41, 42, 52, 58, 70, 71, 72, 73) per una superficie complessiva di 115.510 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 34

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 47**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 12.840;

bene 38

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 71**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 6.160;

bene 39

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 72**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 25.440;

bene 41

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 74**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 4.750;

bene 42

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 75**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 700;

bene 52

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 86**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 1.380;

bene 58

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 95**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 36.200;

bene 70

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 109**, qualità catastale bosco misto, superficie catastale mq 5.320;

bene 71

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 111**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 1.280;

bene 72

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 119**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 9.420;

bene 73

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 122**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 12.020.

LOTTO 7

Piena proprietà di terreni agricoli (beni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 66, 81, 82, 83, 104, 106, 110, 111, 112, 113, 114, 115) per una superficie complessiva di 186.310 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 43

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 76**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 1.470, qualità catastale pascolo cespugliato, superficie catastale mq 480;

bene 44

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 77**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 1.670, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 5.000;

bene 45

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 78**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 990, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 5.800;

bene 46

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 79**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 5.420, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 1.160;

bene 47

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 81**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 10.263, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 100, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 87;

bene 48

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 82**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 3.800;

bene 49

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 83**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 3.030;

bene 66

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 104**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 850, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 7.800;

bene 81

Catasto Terreni, **foglio 26, particella 77**, qualità catastale seminativo arborato, superficie catastale mq 43.080;

bene 82

Catasto Terreni, **foglio 26, particella 78**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 2.020;

bene 83

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 1**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 9.940;

bene 104

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 115**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 2.960;

bene 106

Catasto Terreni, **foglio 34, particella 189**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 350;

bene 110

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 39**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 4.670, qualità catastale seminativo arborato, superficie catastale mq 1.550;

bene 111

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 41**, qualità catastale pascolo, superficie catastale mq 1.820, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 350;

bene 112

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 44**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 22.390;

bene 113

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 64**, qualità catastale frutteto, superficie catastale mq 21.860;

bene 114

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 93**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 26.860;

bene 115

Catasto Terreni, **foglio 36, particella 94**, qualità catastale seminativo, superficie catastale mq 540.

LOTTO 8

Piena proprietà di terreni agricoli (beni 50, 51, 60, 61, 62, 63, 67, 68) per una superficie complessiva di 55.420 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 50

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 84**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 1.950, qualità

catastale bosco alto, superficie catastale mq 14.170;

bene 51

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 85**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 1.000, qualità catastale bosco alto, superficie catastale mq 13.460;

bene 60

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 97**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 1.490;

bene 61

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 98**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 6.860;

bene 62

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 99**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 2.290;

bene 63

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 100**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 7.950;

bene 67

Catasto Terreni, **foglio 25, part 105**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 2.360;

bene 68

Catasto Terreni, **foglio 25, particella 106**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 3.890.

LOTTO 9

Piena proprietà di terreni agricoli (beni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) per una superficie complessiva di 172.600 mq.

I beni sopra descritti sono identificati al Catasto del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Sezione Figline Valdarno, come segue:

bene 1

Catasto Terreni, **foglio 8, particella 34**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 6.990;

bene 2

Catasto Terreni, **foglio 14, particella 2**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 10.420;

bene 3

Catasto Terreni, **foglio 14, particella 5**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 103.400;

bene 4

Catasto Terreni, **foglio 14, particella 6**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 6.460;

bene 5

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 59**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 3.910;

bene 6

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 60**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 4.890;

bene 7

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 61**, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 8.350;

bene 8

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 88**, qualità catastale pascolo arborato, superficie catastale mq 900, qualità catastale uliveto, superficie catastale mq 800;

bene 9

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 20**, qualità catastale bosco ceduo, superficie catastale mq 26.480.

*o*o*o*

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

11.9.1. Difformità catastali beni censiti al catasto fabbricati

Si fa presente che:

- del bene 033, catastalmente censito in categoria B/7 (cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), non è stato possibile ottenere la planimetria catastale dal sito della Agenzia delle Entrate in quanto "non rilasciabile/non trovata."

11.9.2. Difformità catastali beni censiti al catasto terreni

In numerosi beni censiti al catasto terreni si sono riscontrate differenze fra qualità riportate nelle visure catastali e coltivazioni effettivamente in essi praticate. Per ciascun bene in cui si è riscontrata tale differenza [per i quali si rimanda, per maggior dettaglio, alla c.t.u. agli atti da pag. 230 a pag. 237] **restano a carico degli acquirenti gli oneri per la loro esatta determinazione e per i conseguenti aggiornamenti catastali.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

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

11.3. Titoli edilizi emersi

11.3.1 Titoli edilizi in ordine cronologico

A seguito di accesso atti all'UT del Comune di Incisa e Figline Valdarno, emergevano n. 26 titoli edilizi inerenti a nome dell'esecutato e del precedente proprietario, inerenti le proprietà censite al catasto fabbricati, di seguito elencati in ordine cronologico.

- (001) DIA 199/1998 del 25/09/98, prot. 21974;
- (002) DIA 097/1999 del 27/04/99, prot. 10905;
- (003) AUT 022/2000 del 18/05/00, prot. 12964;
- (004) DIA 221/2000 del 15/09/00, prot. 23560;
- (005) DIA 114/2001 del 09/05/01, prot. 10901;
- (006) DIA 125/2001 del 17/05/01, prot. 11639;
- (007) DIA 122/2002 del 23/05/02, prot. 11961;
- (008) DIA 281/2002 del 08/11/02, prot. 25973;
- (009) DIA 165/2003 del 07/07/03, prot. 15798;
- (010) DIA 086/2004 del 17/03/04, prot. 4908;
- (011) DIA 220/2004 del 28/07/04, prot. 13579;
- (012) DIA 154/2005 del 10/06/05, prot. 11557;
- (013) DIA 001/2006 del 02/01/06, prot. 19;
- (014) DIA 046/2006 del 07/02/06, prot. 2715;
- (015) DIA 072/2006 del 02/03/06, prot. 4468;
- (016) AGI 281/2006 del 21/04/06, prot. 8254;
- (017) DIA 171/2008 del 10/06/08, prot. 10465;
- (018) DIA 324/2008 del 19/12/08, prot. 22697;
- (019) DIA 024/2009 del 04/02/09, prot. 2056;
- (020) DIA 023/2009 del 04/02/09, prot. 2055;
- (021) DIA 051/2009 del 02/03/09, prot. 3828;
- (022) DIA 028/2011 del 24/02/11, prot. 3728;
- (023) EDL 102/2014 del 28/05/14, prot. 14807;
- (024) PPR 021/2014 del 09/06/14, prot. 15808;
- (025) CILA 218/2015 del 07/12/15, prot. 44930;
- (026) SCIA 095/2016 del 20/10/16, prot. 39679.

11.3.2. Titoli edilizi per oggetto di intervento

Ai fini orientativi, premesso che detti titoli hanno per oggetto solo beni immobili facenti parte della fattoria, conviene ordinarli, prima che cronologicamente, per oggetto di intervento, come di seguito esposto.

11.3.2.1. TITOLI EDILIZI INERENTI INTERVENTI PREGRESSI

- (001) DIA 199/1998 del 25/09/98, prot. 21974;
- (002) DIA 097/1999 del 27/04/99, prot. 10905;

(003) AUT 022/2000 del 18/05/00, prot. 12964;
(004) DIA 221/2000 del 15/09/00, prot. 23560;
(005) DIA 114/2001 del 09/05/01, prot. 10901.

11.3.2.2. TITOLI EDILIZI INERENTI REALIZZAZIONE PISCINA PERTINENZIALE

(006) DIA 125/2001 del 17/05/01, prot. 11639;
(007) DIA 122/2002 del 23/05/02, prot. 11961;
(011) DIA 220/2004 del 28/07/04, prot. 13579;
(015) DIA 072/2006 del 02/03/06, prot. 4468;
(020) DIA 023/2009 del 04/02/09, prot. 2055.

11.3.2.3. TITOLI EDILIZI INERENTI FRAZIONAMENTI

(008) DIA 281/2002 del 08/11/02, prot. 25973;
(009) DIA 165/2003 del 07/07/03, prot. 15798;
(013) DIA 001/2006 del 02/01/06, prot. 19;
(016) AGI 281/2006 del 21/04/06, prot. 8254;

11.3.2.4. TITOLI EDILIZI INERENTI I CORPI E E F

(010) DIA 086/2004 del 17/03/04, prot. 4908;
(018) DIA 324/2008 del 19/12/08, prot. 22697;
(021) DIA 051/2009 del 02/03/09, prot. 3828;

11.3.2.5. TITOLI EDILIZI INERENTI I CORPI D E G

(012) DIA 154/2005 del 10/06/05, prot. 11557;
(017) DIA 171/2008 del 10/06/08, prot. 10465;
(022) DIA 028/2011 del 24/02/11, prot. 3728;
(025) CILA 218/2015 del 07/12/15, prot. 44930;

11.3.2.6. TITOLI EDILIZI INERENTI OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

(023) EDL 102/2014 del 28/05/14, prot. 14807;
(024) PPR 021/2014 del 09/06/14, prot. 15808;

11.3.2.7. TITOLI EDILIZI INERENTI REALIZZAZIONE DI SERRA AZIENDALE

(026) SCIA 095/2016 del 20/10/16, prot. 39679.

11.3.2.8. TITOLI EDILIZI INERENTI INTERVENTO SU STRADA COMUNALE

(014) DIA 046/2006 del 07/02/06, prot. 2715;
(019) DIA 024/2009 del 04/02/09, prot. 2056;

11.4. Descrizione dei titoli edilizi

Di seguito la descrizione dei titoli in questione.

11.4.1. Titoli edilizi inerenti interventi pregressi

11.4.1.1. (001) DIA 199/1998 DEL 25/09/98, PROT. 21974

*avente titolo: ***;*

luogo: via Ponte Stolli;

catastali: foglio 25, particella 89;

Trattasi di DIA inerente intervento di rifacimento completo di copertura in località San Leo,

compendio fattoria;

corpo D;

all'analisi visiva detta copertura si presenta attualmente in buone condizioni con orditura primaria e secondaria in travi e travetti in legno, scempiato in pianelle e soprastante manto di copertura in coppi e embrici.

11.4.1.2. (002) DIA 97/1999 DEL 27/04/99, PROT. 10905

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89;

trattasi di DIA inerente manutenzione straordinaria per rifacimento copertura di edificio parte di complesso immobiliare con destinazione agricola in località San Leo;

compendio fattoria;

corpo: G;

all'analisi visiva detta copertura si presenta attualmente in medie condizioni con orditura primaria e secondaria in cemento armato, scempiato in tavelloni e soprastante manto di copertura in coppi e embrici.

11.4.1.3. (003) AUT 022/2000 DEL 18/05/00, PROT. 12964

avente titolo: ***;

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 89;

Trattasi di sanatoria art 17 Legge 47/85 per modifiche esterne e interne di porzione di fabbricato in località San Leo in diffinitività Licenza Edilizia n. 137 del 24/09/74;

compendio fattoria;

corpi A, C.

11.4.1.4. (004) DIA 221/2000 DEL 15/09/00, PROT. 23560

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89;

Trattasi di DIA inerente intervento di straordinaria manutenzione della copertura della Villa San Leo;

compendio fattoria;

corpi: A, B;

all'analisi visiva sia la copertura del corpo A che la copertura del corpo B si presentano attualmente in buone condizioni, con struttura primaria e secondaria in legno, scempiato in cotto, manto di copertura in coppi e embrici.

11.4.1.5. (005) DIA 114/2001 DEL 09/05/01, PROT. 10901

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89;

trattasi di lavori volti alla straordinaria manutenzione di interni e di esterni della Villa di San Leo, consistenti in riapertura porta, piccole modifiche interne, trasformazione della CT in terrazza e altro;

compendio: fattoria;

corpo: A.

11.4.2 Titoli edilizi inerenti realizzazione di piscina pertinenziale

11.4.2.1. (006) DIA 125/2001 DEL 17/05/01, PROT. 11639

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particelle 70, 89;

trattasi di DIA inerente lavori di sistemazione esterna e creazione piscina pertinenziale;

compendio: fattoria;

corpo: I.

11.4.2.2. (007) DIA 122/2002 DEL 23/05/02, PROT. 11961

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 70;

trattasi di DIA inerente lavori di sistemazione esterna e creazione piscina pertinenziale;

compendio: fattoria;

corpo: I.

11.4.2.3. (011) DIA 220/2004 DEL 28/07/04, PROT. 13579

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 70;

Trattasi di DIA relativa a variante ai lavori di sistemazione esterna e costruzione piscina pertinenziale alla Villa San Leo di cui al titolo 007;

compendio: fattoria;

corpo: I.

11.4.2.4. (015) DIA 072/2006 DEL 02/03/06, PROT. 4468

*avente titolo: ***;*

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particelle 70, 89;

trattasi DIA187 relativa a di opere di completamento dei lavori di sistemazione esterna e realizzazione piscina pertinenziale alla Villa di San Leo di cui al titolo 007 e successive varianti;

compendio: fattoria;

corpo: I.

11.4.2.5. (020) DIA 023/2009 DEL 04/02/09, PROT. 2055

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 70, 89;

opere di completamento dell'intervento di cui al titolo 007 e successive varianti;

compendio: fattoria;

corpo: I.

11.4.3. Titoli edilizi inerenti frazionamenti

11.4.3.1. (008) DIA 281/2002 DEL 08/11/02, PROT. 25973

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89, subalterno 500;

Trattasi di DIA188 inerente lavori di realizzazione di n. 3 UUll uso civile abitazione nella Villa di San Leo;

compendio: fattoria;

corpo: B.

11.4.3.2. (009) DIA 165/2003 DEL 07/07/03, PROT. 15798

*avente titolo: ***;*

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 89, subalterno 500;

realizzazione n. 5 appartamenti nella Villa di San Leo.

compendio: fattoria;

corpo: A, B.

11.4.3.3. (013) DIA 001/2006 DEL 02/01/06, PROT. 19

*avente titolo: ***;*

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 89, subalterno 500;

Trattasi di DIA189 relativa a variante in corso d'opera dei lavori di cui al titolo (009) con realizzazione di n. 6 appartamenti;

compendio: fattoria;

corpo: A, B, C.

11.4.3.4. (016) AGI 281/2006 DEL 21/04/06, PROT. 8254

avente titolo: BONECHI ANDREA;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89, 500;

Trattasi di pratica190 relativa alla agibilità delle unità immobiliari realizzate coi lavori di cui ai titoli (008) e (013);

compendio: fattoria;

corpi: A, B, C.

11.4.4. Titoli edilizi inerenti interventi sui corpi E e F

11.4.4.1. (010) DIA 86/2004 DEL 17/03/04, PROT. 4908

*avente titolo: ***;*

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 89;

annullata;

trattasi di DIA inerente intervento di manutenzione straordinaria in locale ad uso agricolo nella fattoria di San Leo, consistenti in opere di sostituzione delle mensole di copertura da cemento armato in legno, formazione di n. 2 aperture nel prospetto interno e rifacimento di intonaci esterni con tinteggiatura;

compendio: fattoria

corpo: F

Le opere in questione non risultano essere state realizzate.

11.4.4.2. (018) DIA 324/2008 DEL 19/12/08, PROT. 22697

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 131;

trattasi di titolo inerente opere di manutenzione straordinaria al frantoio storico della Fattoria di San Leo;

compendio: fattoria;

corpo: E, F.

11.4.4.3. (021) DIA 051/2009 DEL 02/03/09, PROT. 3828

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 131;

trattasi di titolo 191 inerente variante in corso d'opera e stato finale dei lavori di cui al titolo (018)

compendio: fattoria

corpo: E, F.

11.4.5. Titoli edilizi inerenti interventi sui corpi D e G

11.4.5.1. (012) DIA 154/2005 DEL 10/06/05, PROT. 11557

*avente titolo: ***;*

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 89, subalterno 12;

trattasi di titolo 192 inerente lavori di manutenzione straordinaria nel corpo D e di creazione di un bagno nel corpo G;

compendio fattoria

corpi: D, G;

l'attuale stato del corpo G collima con le previsioni del titolo in questione.

11.4.5.2. (017) DIA 171/2008 DEL 10/06/08, PROT. 10465

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89, subalterni 1, 2, 3, 4, 5;

trattasi di titolo inerente completamento lavori di cui al titolo (012) consistenti in opere di manutenzione straordinaria ad un appartamento e un locale dell'azienda;

compendio: fattoria;

corpi: D, G.

11.4.5.3. (022) DIA 028/2011 DEL 24/02/11, PROT. 3728

*avente titolo: ***;*

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 132, subalterno 503;

trattasi di titolo inerente variante in corso d'opera dei lavori di cui al titolo (017) per opere interne a locali rurali;

compendio: fattoria;

corpi: D.

11.4.5.4. (025) CILA 218/2015 DEL 07/12/15, PROT. 44930

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 132, subalterno 503;

trattasi di titolo 193 inerente opere di straordinaria manutenzione dei locali agricoli fattoria di San Leo a completamento del titolo (022) e precedenti;

compendio: fattoria;

corpi: D.

11.4.6. Titoli edilizi inerenti interventi di sistemazione esterna

11.4.6.1. (023) EDL 102/2014 DEL 28/05/14, PROT. 14807

avente titolo: ***;

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 131;

trattasi di titolo inerente realizzazione di pavimentazione esterna.

11.4.6.2. (024) PPR 021/2014 DEL 09/06/14, PROT. 15808

avente titolo: ***;

luogo: via Badia Montescalari;

catastali: foglio 25, particella 131;

trattasi di parere preventivo inerente la realizzazione pergolato in acciaio e copertura in canniccio a servizio agriturismo.

11.4.7. Titoli edilizi inerenti realizzazione serra aziendale

11.4.7.1. (026) SCIA 095/2016 DEL 20/10/16, PROT. 39679

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 93;

installazione di serra agricola all'interno della fattoria di San Leo;

trattasi di titolo inerente opere di realizzazione di una serra aziendale per lo svernamento delle piante di limone e per la produzione invernale di colture ortive in prossimità della piscina pertinenziale;

All'analisi visiva opere risultano non realizzate.

11.4.8. Titoli edilizi inerenti interventi su strada comunale

11.4.8.1. (014) DIA 046/2006 DEL 07/02/06, PROT. 2715

avente titolo: ***;

luogo: nn;

catastali: nn;

trattasi di titolo inerente opere di miglioramento strada comunale in fregio alla Fattoria di San Leo.

11.4.8.2. (019) DIA 024/2009 DEL 04/02/09, PROT. 2056

avente titolo: ***;

luogo: località San Leo;

catastali: foglio 25, particella 89;

trattasi di titolo inerente opere di completamento dei lavori di cui al titolo (014).

All'analisi visiva le opere risultano non realizzate.

11.5. Accesso atti presso SUAP

In data 04/12/19 mi rivolgevo al competente SUAP (sportello unico per le attività produttive) del comune di Figline e Incisa chiedendo di accedere a qualsiasi documentazione (convenzioni, piani di miglioramento agricolo, atti di locazione, altro) che interessi.

codice fiscale ***

e che possa incidere sul valore di mercato e/o sulla separata vendibilità dei beni pignorati.

11.6. Titoli CAV e agrituristici

11.6.1. Titoli CAV e agrituristici in ordine cronologico

In data 10/12/19 ottenevo risposta¹⁹⁵ da SUAP dalla quale emergeva la presenza dei seguenti titoli CAV e agrituristici in ordine cronologico.

- CAA CAV del 15/05/16, prot. 10264;
- DIA del 08/07/10, prot. 13194;
- SCIA del 26/05/14, prot. 14259;

meglio descritti nel prosieguo.

11.6.2. Descrizione dei titoli CAV e agrituristici

11.6.2.1. CAA CAV DEL 18/05/06, PROT. 10264

Titolare: ***;

codice fiscale: 006 8086 0483;

immobili interessati: foglio 25, particella 89, subalterno 500.

Trattasi di comunicazione di avvio attività CAV (casa e appartamenti vacanze) nei seguenti beni:

- bene 014;
- bene 015;
- bene 016;
- bene 017;
- bene 018;
- bene 019;
- bene 020;
- bene 021;
- bene 022;

da parte dell'esecutato.

11.6.2.2. DIA DEL 08/07/10, PROT. 13194

Titolare: ***

codice fiscale: 043 3434 0488

immobili interessati: foglio 25, particella 132, subalterno 503.

Trattasi di DIA avvio attività agrituristica¹⁹⁷ nel seguente bene:

- bene 031 (cfr. titolo successivo);

da parte del locatario dei beni pignorati.

11.6.2.3. SCIA DEL 26/05/14, PROT. 14529

Titolare: ***

codice fiscale: 043 3434 0488

immobili interessati: foglio 25, particella 132, subalterno 503.

Trattasi di SCIA di modifica attività agrituristica¹⁹⁸, ovvero di inserimento di attività di somministrazione, nel seguente bene:

- bene 031 (gli estremi catastali riportati nel titolo indicherebbero quale bene interessato il bene 032 ma sia dalla planimetria allegata al titolo, sia dai sopralluoghi svolti nel corso delle operazioni risulta che l'immobile interessato sia il bene 031);

da parte del locatario dei beni pignorati.

11.7. Sulle epoche di costruzione

11.7.1. Corpi A, B, C, D, F, G, L, M, N

La costruzione dei corpi A, B, C, D, F, G, L, M, N è iniziata ante 01/09/67.

11.7.1. Corpo E

La costruzione del corpo E è iniziata in data incerta. Al contempo:

- nel tipo frazionamento 32/1980199 allegato al 2° atto di provenienza il corpo E non compare;
- in occasione dell'accesso agli atti presso l'UT comunale non è emerso alcun titolo in forza del quale il corpo E sia stato realizzato;
- in occasione dell'accesso agli atti presso l'UT comunale non è emersa alcuna pratica di condono inerente il corpo E;
- nello schema planimetrico²⁰⁰ di cui al comma 1 SR5.012 Fattoria di San Leo dell'art 118 NTA PO (piano operativo) adottato dal comune di Incisa e Figline, il corpo E non compare;

il che porterebbe a ritenere che la costruzione del corpo E sia iniziata post 01/09/1967 in assenza di titolo edilizio e di pratiche di condono.

Peraltro lo scrivente ha provveduto a reperire la seguente documentazione fotografica aerea:

- ortofoto anno 1965 10k IGM RT – volo IGM201;
- ortofoto anno 2016 AGEA202;

dal raffronto della quale, salvo diverso avviso della S.V.I., si evince che nell'anno 1965 la copertura del corpo G era presente e che la costruzione del corpo E è iniziata ante 1967.

11.7.2. Corpo H

La costruzione del corpo H è iniziata in data incerta. Al contempo:

- nel tipo frazionamento 32/1980203 allegato al 2^a atto di provenienza il corpo H ha dimensioni ben minori delle attuali;
- in occasione dell'accesso agli atti presso l'UT comunale non è emerso alcun titolo in forza del quale il corpo H sia stato ampliato;
- in occasione dell'accesso agli atti presso l'UT comunale non è emersa alcuna pratica di condono inerente il corpo H;

il che porterebbe a ritenere che il corpo H sia stato notevolmente ampliato post 01/09/1967 in assenza di titolo edilizio e di pratiche di condono.

Peraltro lo scrivente ha provveduto a reperire la seguente documentazione fotografica aerea:

- ortofoto anno 1965 10k IGM RT – volo IGM204;
- ortofoto anno 2016 AGEA205;

dal raffronto della quale, salvo diverso avviso della S.V.I., si evince che nell'anno 1965 la copertura del corpo E aveva le medesime dimensioni dell'attuale e che la sua costruzione è iniziata ante 1967.

11.8. Difformità urbanistico edilizie

11.8.1. Corpo I

Il corpo I è di recente fattura. Peraltro nel corso delle operazioni è emerso che i lavori di cui al titolo (020) DIA 023/2009 del 04/02/09 e precedenti inerenti il bene 080 non sono stati ultimati. Considerato che rimangono da portare a termine opere interne e che l'intervento è stato in gran parte realizzato, premesso che:

- come già detto il comune di Figline e Incisa Valdarno ha adottato il PO (piano operativo) dunque è attualmente in regime di salvaguardia e lo strumento urbanistico comunale in fase di evoluzione;
- il PO adottato fa ricadere il corpo E in area di protezione storica ambientale;
- il PO adottato classifica la fattoria altresì quale SR5.01 (art 118 NTA) ovvero quale area di disciplina specifica nel territorio rurale;

si ritiene verosimile che l'acquirente possa procedere a sanatoria ex art 36 DPR 380/01 mediante accertamento di conformità o provvedimento analogo, precisando peraltro che detta possibilità appare dipendere sia dalla prossima evoluzione dello strumento urbanistico comunale, sia dal parere discrezionale del responsabile comunale di cui al comma 3 dell'articolo medesimo. Per le relative opere e costi si rimanda al punto 13.9.

11.8.2. Corpi L, M, N

La copertura dei corpi L, M, N, compresa la sua orditura primaria (travi) e secondaria (travetti) risulta essere recentemente ripristinata e realizzata con tecnologie e modalità rispettose delle caratteristiche architettoniche di colonica con chiesa e della disciplina di intervento t2 (art 22 NTA) per essa prevista dal PO adottato: travi, travetti in legno, pannelle in cotto, manto di copertura in coppi e embrici realizzato riutilizzando gli originari, eccezion fatta per il manto di copertura della torretta del corpo N che dalla documentazione fotografica aerea appare essere stato realizzato con tegoli nuovi. Trattasi verosimilmente di intervento dettato dalla necessità di sostituire la copertura preesistente non più in grado di proteggere i sottostanti locali di colonica con chiesa dalle precipitazioni meteoriche in modo da evitare ulteriore degrado dei locali medesimi.

Peraltro presso l'UT comunale non è emerso alcun titolo edilizio né alcuna domanda di sanatoria relativa a tale intervento. A tale proposito, premesso che:

- come già detto il comune di Figline e Incisa Valdarno ha adottato il PO (piano operativo) dunque è

attualmente in regime di salvaguardia e lo strumento urbanistico comunale in fase di evoluzione;

- il PO adottato fa ricadere colonica con chiesa in area di protezione storica ambientale;*
- il PO adottato classifica colonica con chiesa altresì quale SR5.01 (art 118 NTA) ovvero quale area di disciplina specifica nel territorio rurale;*

si ritiene verosimile che l'acquirente possa procedere a sanatoria ex art 36 DPR 380/01 mediante accertamento di conformità o provvedimento analogo, precisando peraltro che detta possibilità appare dipendere sia dalla prossima evoluzione dello strumento urbanistico comunale, sia dal parere discrezionale del responsabile comunale di cui al comma 3 dell'articolo medesimo; a tale fine si prevede la sostituzione del manto di copertura della torretta del corpo N realizzato in tegoli nuovi con manto in tegoli vecchi e, per le relative opere e QTE, si rimanda al punto 13.10.

Si sottolinea che rimane a carico dell'acquirente ogni spesa che in sede di sanatoria possa derivare da eventuali necessità di adeguamento della copertura alla normativa tecnica vigente 206 quali NCT (Genio civile) e normativa sulla efficienza energetica negli edifici.

~~*~*

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

~~*~*

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

(i) Il primo atto di provenienza (atto notaio Mario Detti dell'11.06.1980 rep. 14116) trascritto il 12.06.1980 al n. 5203 R.P.) fa, tra l'altro, riferimento, "all'atto Notaio Navetta in data 21/12/73 registrato a Firenze il 28 successivo al n. 13057 mod 71/M [trascritto il 27.12.1973 al n. 11349 R.P., n.d.r.] giacché da pagina 8 si legge:

"Quanto sopra è stato acquistato per atto notaro Navetta del 21 dicembre 1973, registrato a Firenze il 28 successivo al n 13057 mod. 71 M, da,,, atto i cui patti di natura reale la società accetta, in particolare per quanto riguarda:

- l'esistenza delle **servitù di passaggio e delle servitù di presa d'acqua e di acquedotto** risultanti dagli atti ivi citati; alle precisazioni contenute nella nota allegata sotto D;*
- l'appartenenza di parte dei terreni in oggetto alla riserva consorziale di Caccia denominata "Palagio, Casagrande, Spedale, Norcenni e Santo Leo, mentre si dichiara dal cedente che l'esercizio della caccia è libero da precedenti contratti di affittanza e senza alcuna limitazione quelle previste dalla concessione e dalle pattuizioni del consorzio;*
- esiste sui terreni **servitù di elettrodotto** a favore dell'ENEL;*
- le case coloniche sono libere da contratti di locazione o [illeggibile] contratti di godimento e vengono consegnate libere da persone e cose;*
- alcuni terreni vicini all'abitato di Ponte agli Stolli sono occupati da terzi senza che il cedente garantisca se sono legittime o illegittime garantendo peraltro il cedente che per suo conto, dopo il suo acquisto, egli non ha concesso a terzi alcun diritto di godimento."*

ove nell'allegato D da pagina 5 si citano n. 4 servitù di passo con ogni mezzo ovvero:

*1) n. 1 **servitù di passo sul bene 073 (particella 122)** lungo una striscia larga 3,00 ml a il confine col bene 079 (attuale particella 595), verosimilmente a favore della particella 69 (non pignorata);*

2)

*3) n. 1 **servitù di passo sul resede del bene 031 (particella 131)** superata col trasferimento all'esecutato dei beni di cui al secondo atto di provenienza;*

*4) n. 1 **servitù di passo sul bene 078 [particella 593 del foglio 25, n.d.r.]** su una striscia larga 3,00 ml che, attualmente, ne attraversa la parte centrale a collegare la particella 592 (non pignorata) e la particella 92 (non pignorata).*

mentre, quanto a servitù di presa d'acqua e di acquedotto, a pagina 7 dell'allegato D si legge:

*“Vengono trasferite le **servitù di presa d'acqua e di acquedotto** risultanti dall'atto di acquisto del cedente (notaro Navetta 21 dicembre 1973) che sono attive e passive, colla precisazione che la regolamentazione della quantità utilizzabile di acqua, la ripartizione delle spese per riparazioni e quant'altro è contenuto in un regolamento a suo tempo redatto dai precedenti proprietari*

La parte acquirente accetta questo regolamento, ed anche la mutazione che in fatto si è verificata e cioè il fatto che l'acqua spettante alla Fattoria di San Leo serve anche alle case coloniche “Casina dei Sodi” e “Casine”.

Si stabilisce altresì che la percentuale di acqua acquistata dal cedente coll'atto Navetta citato, sulla base della regolamentazione citata, viene ceduta alla società nella misura del 50 per cento.”

(ii) Anche il secondo atto di provenienza (atto notaio Ernesto Cudia del 25.07.2000 rep. 14978 trascritto il 11.08.2000 al n. 9109 R.P.) fa riferimento “all'atto Notaio Navetta in data 21/12/73 registrato a Firenze il 28 successivo al n. 13057 mod 71/M, infatti da pagina 5 si legge:

*“La parte venditrice fa espresso riferimento al titolo di provenienza in data 21.12.1973 suddetto per tutto quanto concerne le **servitù** concernenti il complesso e dei relativi rapporti legali di vicinato, ciò con riferimento anche ad oneri manutentivi e comunque vincoli lottizzatori. La parte acquirente dichiara essere stato ad essa consegnata copia del suddetto titolo e pertanto di prenderne atto”.*

Quanto a stato di possesso dei beni in questione, a pagina 5 si legge:

“(...) garantendo la parte alienante che il bene è libero da persone, cose e diritti di godimento che possano limitarne l'uso, ad eccezione dei locali abitati da ed in forza di contratti di locazione.”

*Quanto a **servitù di acquedotto** a pagina 7 si legge:*

“La parte acquirente si impegna a mantenere la servitù di acquedotto in atto a favore della residua proprietà del venditore, per se ed aventi causa.”

(iii) Nell'atto Notaio Navetta del 21.12.1973 si legge anche che:

“La vendita viene effettuata ai seguenti patti:

a) I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano che l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare con particolare riferimento alle occupazioni di terreno effettuate da terzi nella parte della tenuta vicino all'abitato di ponte agli Stolli, legittime o illegittime che siano.

b) (...)

c) Le venditrici che quanto sopra venduto è di loro piena ed esclusiva proprietà, libero da censi, livelli, oneri reali in genere, iscrizioni anche ipotecarie (...) fatta eccezione:

*- per le **servitù di passaggio** risultanti dall'atto di divisione rogato Notaio Gargani in data 28 aprile 1950, registrato a Firenze il 19 maggio 1950 al numero 11893 e dalla divisione giudiziale di cui all'Ordinanza del Giudice Istruttore presso il Tribunale di Firenze in data 10 novembre 1950, trascritta ad Arezzo il 22 settembre 1951 al volume 1334 articolo 3416;*

*- per le **servitù di presa d'acqua e di acquedotto** risultanti dall'atto di divisione e dall'Ordinanza sopra citati nonché dei mutamenti dello stato di fatto con i quali, alla casa colonica “Fornace di Castelrotto” viene fornita acqua dalla Villa La Palagina e alle case coloniche “Casino dei Sodi” e “Casine” viene fornita acqua da S. Leo.*

- per quanto contenuto e richiamato in questo atto.

d) (...)

e) (...)

f) Viene dato e preso atto fra le parti:

- che parte dei terreni in oggetto sono compresi nella riserva consorziale di caccia denominata “Palagio, Casagrande, Spedale, Norcenni e Santo Leo”; i diritti e gli oneri derivanti dalla inclusione nel consorzio sono rilevati a far data da oggi dall'acquirente il quale dichiara di conoscere gli atti che disciplinano la concessione, la vita e la durata del Consorzio medesimo;

- che l'esercizio della caccia è stato concesso in affitto ai signori e con contratto registrato a Firenze il 1° luglio 1973 al numero 25700, avente durata fino al 1° gennaio 1974 (denuncia contratto verbale registrato a Firenze il 12 luglio 1973 al numero 14029); le venditrici garantiscono al riguardo

all'acquirente, l'esercizio della caccia libero da vincoli e limiti che non derivino dalla concessione e dal consorzio a partire dal 2 gennaio 1974;

- che sui terreni oggetto di questo contratto esiste **servitù di elettrodotto** inamovibile a favore dell'ENEL; le relative eventuali indennità e corrispettivi ancora dovuti andranno a beneficio delle venditrici;

- che delle sei case coloniche esistenti nella tenuta di San Leo: tre sono occupate dai signori, e con contratto di locazione a tempi indeterminato non soggetto a registrazione perché esente per legge; una (Fornace di Castelrotto) è occupata dal signor con contratto di locazione a tempo indeterminato, non registrato perché esente; due (..... e) sono libere

○○*○*

Da ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate risultano i seguenti gravami che resteranno a carico dell'acquirente:

- **cessione (servitù) di diritto di reimpianto vite** a carico delle particelle 39 e 93 del foglio 36 a favore di VALDARNO SUPERIORE S.c.a.r.l. **trascritta il 01.08.1997 n. 7374 R.P.**

- **servitù di elettrodotto** a carico delle particelle 2, 5 e 6 del foglio 14 a favore di TERNA S.p.a. **trascritta il 04.11.2019 n. 12605 R.P.**

- **servitù di elettrodotto** a carico delle particelle 30, 31, 32, 33 del foglio 34 e delle particelle 44 e 64 del foglio 36 a favore di TERNA S.p.a., servitù costituita con atto notaio Vincenzo Ferro del 14.12.1973 registrato il 22.12.1973 al n. 34908.

○○*○*

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo risulta altresì che:

- “data la situazione degli impianti della fattoria di cui al punto 5.2.3., **gli assegnatari dei lotti I, II e IV dovranno essere sottoposti a vincolo con l'obbligo di reciprocamente consentirsi gli interventi sugli impianti che risulteranno necessari nonché le conseguenti servitù;**

- **si prevede la costituzione di servitù di passo sul resede del bene 031 (lotto II) a favore del bene 032 (lotto IV);**

- **si prevede la costituzione di servitù di passo sul resede del bene 031 (lotto II) a favore dei beni ricompresi nel lotto I;**

- **si prevede la costituzione di servitù di passo sul bene 24 (lotto I) atta a raggiungere l'accesso a comune di cui al sub 518;**

Si precisa altresì che ex primo atto di provenienza:

- **il bene 073 [particella 122, foglio 25, n.d.r.] è gravato da servitù di passo lungo una striscia larga tre metri al confine col bene 079, verosimilmente a favore della particella 69 (non pignorata);**

- **il bene 078 [particella 593 del foglio 25, n.d.r.] è gravato da servitù di passo per una striscia la larga 3,00 ml che, attualmente, ne attraversa la parte centrale a collegare la particella 592 (non pignorata) e la particella 92 (non pignorata).**

Si precisa infine che:

- ex primo atto di provenienza (rogato in data 11/06/80)

“alcuni terreni vicino all'abitato di Ponte agli Stolli sono occupati da terzi senza che il cedente garantisca se sono legittime o illegittime garantendo peraltro il cedente che per suo conto, dopo il suo acquisto, egli non ha concesso a terzi alcun diritto di godimento.”

- ex atto antecedente (rogato in data 20/12/73)

“(...) l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare con particolare riferimento alle occupazioni di terreno effettuate da terzi nella parte della tenuta vicino all'abitato di ponte agli Stolli, legittime o illegittime che siano”

e che i terreni pignorati più vicini all'abitato di Ponte agli Stolli sono ricompresi nel lotto IV”.

STATO DI POSSESSO

Dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo risulta quanto segue: “si ritiene che i beni oggetto di pignoramento siano da considerarsi liberi salvo tenere presente che:

- *ex primo atto di provenienza (rogato in data 11/06/80)*
“alcuni terreni vicino all'abitato di Ponte agli Stolli sono occupati da terzi senza che il cedente garantisca se sono legittime o illegittime garantendo peraltro il cedente che per suo conto, dopo il suo acquisto, egli non ha concesso a terzi alcun diritto di godimento.”

- *ex atto antecedente (rogato in data 20/12/73)*
“(…) l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare con particolare riferimento alle occupazioni di terreno effettuate da terzi nella parte della tenuta vicino all'abitato di ponte agli Stolli, legittime o illegittime che siano”
e che i terreni pignorati più vicini all'abitato di Ponte agli Stolli sono ricompresi nel lotto IV”.

Con comunicazione dell'8 gennaio 2026 il custode giudiziario IS.VE.G. Srl ha confermato che il contratto di affitto di fondi rustici del 11.11.2005 registrato il 16.05.2006, modificato in data 01.11.2017 è scaduto e che pertanto tutti i lotti sono da considerarsi giuridicamente **liberi**.

CONDIZIONI ECONOMICHE

LOTTO 1

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.820.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 1.365.000,00

AUMENTO MINIMO: Euro 36.400,00

LOTTO 2

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 1.045.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 783.750,00

AUMENTO MINIMO: Euro 20.900,00

LOTTO 3

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 395.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 296.250,00

AUMENTO MINIMO: Euro 7.900,00

LOTTO 4

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 900.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 675.000,00

AUMENTO MINIMO: Euro 18.000,00

LOTTO 5

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 130.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 97.500,00

AUMENTO MINIMO: Euro 3.900,00

LOTTO 6**PREZZO BASE D'ASTA: Euro 220.000,00****OFFERTA MINIMA: Euro 165.000,00****AUMENTO MINIMO: Euro 4.400,00****LOTTO 7****PREZZO BASE D'ASTA: Euro 455.000,00****OFFERTA MINIMA: Euro 341.250,00****AUMENTO MINIMO: Euro 9.100,00****LOTTO 8****PREZZO BASE D'ASTA: Euro 120.000,00****OFFERTA MINIMA: Euro 90.000,00****AUMENTO MINIMO: Euro 3.600,00****LOTTO 9****PREZZO BASE D'ASTA: Euro 55.000,00****OFFERTA MINIMA: Euro 41.250,00****AUMENTO MINIMO: Euro 1.700,00****SPESE E REGIME FISCALE**

Trattandosi di cessione da parte di soggetto passivo IVA, la vendita dei fabbricati è esente da I.V.A. e soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale come per legge, non avendo l'impresa cedente esercitato l'opzione per l'imponibilità ad IVA della cessione, prevista dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/72, nel termine di sette giorni assegnato con comunicazione inviata a mezzo PEC in data 4 dicembre 2025.

Per quanto concerne gli appezzamenti di terreno agricolo, la vendita è soggetta ad imposta di registro. Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente la vendita** personalmente o a mezzo di avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.spazioaste.it, attraverso la funzione "INVIA L'OFFERTA" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- 1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;
- 3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 163/2019 TRIBUNALE DI FIRENZE" IBAN IT28 0086 7302 8020 0000 0913 313** e dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte**;
- 4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 5) **se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne**, dovrà essere allegata **copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare**, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) per l'ipotesi di **cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti

giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;

- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta **deve essere allegata, a pena di inammissibilità, procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento**;

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

10) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;

11) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali**, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;

12) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online; si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

13) **la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze**;

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

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

L'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un **presentatore** cioè da un soggetto - eventualmente diverso dall'offerente - che, ai sensi dell'art. 26, D.M. 32/15, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Ai sensi dell'art. 26 citato andrà riconosciuta la qualifica di "presentatore" esclusivamente in capo a:

a) offerente diretto.

b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.

c) avvocato per persona da nominare.

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

Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il delegato dichiarerà **inefficaci (alla luce dell'art. 571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega)** le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) **nonché della documentazione sopra indicata**; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precisate; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, comma 5, D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine **perentorio**, non prorogabile e **non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali**); nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lettera f), D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

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

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

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

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

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

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Alessandro Crudeli (CTU) in data 29 luglio 2024, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.**

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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

L'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, le relative spese generali e gli oneri fiscali e previdenziali sulle somme stesse, nella misura liquidata dal Giudice dell'esecuzione.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;
- c) mediante pubblicazione, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.,:
 - dell'inserzione pubblicitaria immobiliare della vendita, da parte di Astalegale.net Spa, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

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

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

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

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

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

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

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE. G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n. 32, telefono 0552340830, tramite il sito www.isveg.it.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 - email: stefano.berti@studioberti.fi.it.

Firenze, 8 gennaio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Stefano Berti