Sarti Colombo e Associati
S/C LAW
Lungarno Amerigo Vespucci, 8
50123 Firenze
tel +39 055 2381738 - 2399196
info@sclaw.it
sclaw.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Avviso di vendita delegata a professionista *ex* art. 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva R.E. n.325/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Realdo Colombo (cod. fisc. CLM RLD 69S22 D612V) professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari *ex* art. 591 bis c.p.c. nella **procedura esecutiva R.E. n. 325/2022** a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 dm 32/2015 e che allo stato Astalegale.net e Aste Giudiziarie Inlinea Spa risultano gestori della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **10 Febbraio 2027 alle ore 11,00** si procederà, tramite il portale www.astetelematiche.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 MODALITA' SINCRONA** del bene immobile infra descritto:

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di due fondi rustici denominati "Vignali" e "Il Capanno" posti in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) località Misileo Cà dei Vignali, con sovrastanti fabbricati ad uso abitazione, servizi agricoli e stabilimento agricolo-pollaio, più precisamente individuati come segue:

Fondo Rustico denominato Vignali (che si sviluppa sui lati est ed ovest della strada vicinale di Vignali) composto da:

- abitazione rurale terra tetto disposta su 4 piani;

- magazzino/tettoia (ricovero attrezzi agricoli);

- magazzino (pollaio/stalla);

- bene comune non censibile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vari appezzamenti di terreno, la cui superficie catastale totale è pari a ha 14.66.82 (14 ettari, sessantasei are ed ottantadue centiare).

Fondo rustico denominato Il Capanno (posto ad est dei fabbricati) composto da:

- vari appezzamenti di terreno, la cui superficie catastale totale è pari a ha 9.37.00 (nove ettari, trentasette are e zero centiare).

Gli immobili oggetto di vendita sono collocati in località Misileo Cà dei Vignali, in corrispondenza del civico n.44, a circa dieci Km dal paese di Palazzuolo sul Senio e ad un Km dalla frazione Misileo, proprio sul confine tra la Toscana e l'Emilia Romagna; vi si accede dalla strada provinciale Casolana Riolese SP306 percorrendo un tratto della strada vicinale di Vignali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo rustico denominato Vignali

Abitazione rurale

L'unità immobiliare ad uso abitativo/terratetto è porzione di un più ampio edificio di antica costruzione. Il piano terra, parzialmente interrato, ospita due cantine collegate da scala interna al piano superiore; al piano primo si trovano un ingresso, un ampio locale di abitazione con camino con adiacente ripostiglio, la centrale termica con annessi disimpegno con cantina e loggia oltre ad un locale di servizio con apertura sul fronte ovest dell'edificio; al piano secondo, accessibile dal lato est dell'edificio con scala in pietra, si trova la cucina dalla quale, mediante due rampe di scale, si accede ad un disimpegno che apre a due locali destinati a camera e bagno, dal medesimo disimpegno mediante rampa di scale si accede a tre locali di abitazione; al piano terzo sottotetto si trovano due locali di sgombero ed un bagno.

La superficie complessiva dell'immobile comprensiva di locali interni ed esterni (loggia e terrazzo) è pari a 331,50 mq.

Si precisa che l'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

*

Magazzino/tettoia (ricovero attrezzi agricoli)

L'unità immobiliare è costituita da due vani destinati a sgombero e ricovero attrezzi e mezzi agricoli.

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato sviluppato su di un unico piano fuori terra, più precisamente trattasi della parte destra guardando il prospetto principale dal quale si accede all'edificio; solo una piccola parte dell'immobile risulta completamente chiusa, la parte più ampia è completamente aperta sul lato di ingresso.

La superficie esterna lorda dell'unità immobiliare è pari a circa 71 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'immobile versa in mediocre stato di conservazione e che sulla copertura sono poste, come manto, lastre prefabbricate del tipo ad ondulina realizzate in fibre di cemento amianto (eternit).

*

Magazzino (pollaio/stalla)

Il fabbricato, posto in adiacenza alla strada vicinale, si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è uno stabilimento agricolo destinato all'allevamento del pollame. È costituito da due vasti ambienti oltre sei piccoli vani di sgombero posti in prossimità dell'ingresso sul prospetto nord. La superficie esterna lorda è pari a circa 386 mq.

Si precisa che l'immobile è in pessimo stato di conservazione con porzioni della copertura crollate.

*

<u>Fondo rustico denominato Vignali e fondo rustico denominato Il Capanno.</u>

Terreni

Appezzamenti di terreno aventi un'estensione complessiva pari 24.03.82 ettari di cui 14.66.82 ettari facenti parte del podere Vignali e 9.37.00 ettari facenti parte del podere Il Capanno.

Entrambi i poderi sono raggiungibili dalla Strada Vicinale Vignali.

DATI CATASTALI

Fondo rustico denominato Vignali

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze – Territorio, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo sul Senio gli immobili sopra descritti sono rappresentati nel Foglio di mappa 4:

- *Particella 140, Subalterno 500, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 11 vani, superficie catastale totale 334 mq, totale escluse aree scoperte 328 mq, Rendita Catastale € 488,57, località Misileo Cà dei Vignali n. 44, piano T-1-2-3, quanto all'abitazione rurale;*
- *Particella 140, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 64 mq, superficie catastale 71 mq, Rendita Catastale € 284,26, località Misileo Cà dei Vignali, piano T, quanto al magazzino/tettoia;*
- *Particella 138, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 386 mq, superficie catastale 535 mq, Rendita Catastale € 1.455,27, località Misileo Cà dei Vignali, piano T, quanto al magazzino (pollaio/stalla);*
- *Particella 140, Subalterno 4, località Misileo Cà dei Vignali, piano T, bene comune non censibile.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze – Territorio, Servizi Catastali – Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio gli immobili sopra descritti sono rappresentati nel Foglio di mappa 4:

- *Particella 43, ha 0.74.50, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 16,93, Reddito Agrario € 19,24;*
- *Particella 44, ha 0.80.10, qualità seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 24,41, Reddito Agrario € 24,82;*
- *Particella 47, ha 0.19.70, qualità seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 1,93, Reddito Agrario € 2,54;*
- *Particella 48, ha 0.83.50, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 18,97, Reddito Agrario € 21,56;*
- *Particella 49, ha 0.35.60, qualità pascolo arborato, Classe U, Reddito Dominicale € 1,47, Reddito Agrario € 0,74;*
- *Particella 50, ha 1.74.40, bosco ceduo, Classe 1, Reddito Dominicale € 13,51, Reddito Agrario € 5,40;*
- *Particella 65, ha 0.66.20, qualità prato arborato, Classe U, Reddito Dominicale € 9,91, Reddito Agrario € 6,50;*
- *Particella 92, ha 0.97.70, qualità seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 29,77, Reddito Agrario € 30,27;*
- *Particella 95, ha 5.73.40, qualità bosco ceduo, Classe 5, Reddito Dominicale € 2,96, Reddito Agrario € 8,88;*
- *Particella 96, ha 0.40.70, qualità seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 3,99 Reddito Agrario € 5,25;*
- *Particella 115, ha 0.58.90, qualità bosco ceduo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,52, Reddito Agrario € 0,91;*
- *Particella 119, ha 0.27.60, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 6,27, Reddito Agrario € 7,13;*
- *Particella 123, ha 0.55.80, qualità seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 17,00, Reddito Agrario € 17,29;*
- *Particella 125, ha 0.03.00, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 0,68, Reddito Agrario € 0,77;*
- *Particella 137, ha 0.55.09, qualità seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale € 16,79, Reddito Agrario € 14,23;*
- *Particella 139, ha 0.12.09, qualità seminativo arborato, Classe 2, Reddito Dominicale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 3,68, Reddito Agrario € 3,12;

- *Particella 141, ha 0.08.54, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,94, Reddito Agrario € 2,21.*

La **superficie catastale totale** è pari a **ha 14.66.82** (ettari quattordici, are sessantasei e centiare ottantadue) reddito dominicale complessivo € 171,73, reddito agrario complessivo € 170,86.

*

Fondo rustico denominato Il Capanno

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze – Territorio, Servizi Catastali – Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio gli immobili sopra descritti sono rappresentati nel Foglio di mappa 4:

- *Particella 53, ha 1.15.80, qualità seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 35,29, Reddito Agrario € 35,88;*
- *Particella 66, ha 0.97.80, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 22,22, Reddito Agrario € 25,25;*
- *Particella 67, ha 0.07.80, qualità bosco ceduo, Classe 4, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,12;*
- *Particella 68, ha 0.13.40, qualità castagneto frutto, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,31, Reddito Agrario € 0,48;*
- *Particella 69, ha 0.17.00, qualità bosco ceduo, Classe 2, Reddito Dominicale € 0,79, Reddito Agrario € 0,26;*
- *Particella 70, ha 0.27.00, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito Dominicale € 6,14, Reddito Agrario € 5,58;*
- *Particella 71, ha 0.25.80, qualità castagneto frutto, Classe 2, Reddito Dominicale € 2,53, Reddito Agrario € 0,93;*
- *Particella 72, ha 0.12.40, qualità seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 1,22, Reddito Agrario € 1,60;*
- *Particella 73, ha 0.23.40, qualità seminativo arborato, Classe 4, Reddito Dominicale € 2,30, Reddito Agrario € 3,02;*
- *Particella 74, ha 0.11.00, qualità bosco ceduo, Classe 3, Reddito Dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,17;*
- *Particella 77, ha 1.51.20, qualità pascolo cespugliato, Classe 1, Reddito Dominicale € 1,56, Reddito Agrario € 3,12;*
- *Particella 103, ha 1.08.30, qualità bosco ceduo, Classe 4, Reddito Dominicale € 1,12, Reddito Agrario € 1,68;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Particella 126, ha 1.85.20, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 42,09, Reddito Agrario € 47,82;*
- *Particella 128, ha 0.68.90, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 15,66, Reddito Agrario € 17,79;*
- *Particella 130, ha 0.72.00, qualità seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 16,36, Reddito Agrario € 18,59.*

La **superficie catastale totale** è pari a **ha 9.37.00** (ettari nove, are trentasette e centiare zero) reddito dominicale complessivo € 148,95, reddito agrario complessivo € 162,29.

*

Tutti i terreni hanno la destinazione urbanistica indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Palazzuolo sul Senio (FI) Arch. Daniela Mambelli in data 28/7/2026, Prot. n.6193 che si allega al presente avviso di vendita.

*

La vendita dei beni sopra indicati costituenti un unico lotto viene effettuata a corpo e non a misura, sicchè eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla legge n.47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 nel testo modificato dal D.Lgs. n.301/2002 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., il tutto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza tecnica in atti redatta dall'Arch. Marzia Fossi in data 29/6/2023, e nella successiva consulenza integrativa del 26/3/2025, nonché nel Certificato di Destinazione Urbanistica cui si fa completo riferimento per la più completa descrizione, da intendersi parti integranti del presente atto e da intendersi conosciuti dagli offerenti con la partecipazione alle operazioni di vendita.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI

Quanto alla regolarità edilizia e catastale degli immobili pignorati si precisa, conformemente alle risultanze della consulenza tecnica e successiva integrazione depositate in atti, cui si rinvia integralmente, che con riferimento a:

- Abitazione Rurale (foglio 4 particella 140 subalterno 500) l'edificio risulta edificato prima del 1° settembre 1967; con Licenza Edilizia n.96 del 29/7/1970 sono stati eseguiti lavori di miglioramento strutturale e di manutenzione straordinaria ed in data 6/11/2014 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori asseverata n.1120 protocollata al n.5066.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"*La situazione attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia, quindi lo stesso risulta commerciabile*" (v. pag. 3 della integrazione alla consulenza tecnica del CTU Arch. Fossi del 26/3/2025).

- Magazzino per ricovero attrezzi agricoli (foglio 4 particella 140 subalterno 1) costruito con Licenza Edilizia n.121 rilasciata in data 2/7/1971.

Tuttavia, "*la situazione attuale del fabbricato risulta oggi difforme da quanto autorizzato in quanto la sagoma presenta un andamento diverso da quello progettato, una porzione della copertura è stata realizzata a falda unica anziché con tipologia a capanna, parte del corpo di fabbrica è stato frazionato e trasferito ad altra proprietà*".

Al fine di valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrate, il CTU ritiene necessario coinvolgere anche la proprietà confinante, costituente in origine un unico fabbricato (catastalmente individuato nel foglio 4 particella 150).

Secondo il CTU quindi "*non è possibile sanare la mera porzione di immobile oggetto di vendita in quanto presenta elementi di insufficienza strutturale evidenti, superabili da un punto di vista tecnico soltanto mediante un intervento di adeguamento strutturale che riguardi l'intero corpo di fabbrica*" (v. pag. 4 della integrazione alla consulenza tecnica del CTU Arch. Fossi del 26/3/2025).

- Fabbricato agricolo Pollaio (foglio 4 particella 138 subalterno 1) il fabbricato, costruito come porcilaia, è costituito da due corpi di fabbrica posti in aderenza.

Il più vecchio, a nord, è stato realizzato presumibilmente prima del 1° Settembre 1967 ed in seguito è stata rilasciata Licenza Edilizia n.96/1970 per rifacimento della copertura, modifiche ai prospetti e realizzazione di muri esterni per la creazione di stalletti.

Il secondo corpo di fabbrica è stato realizzato in ampliamento a seguito di Licenza Edilizia n.280 del 22/3/1976.

"*L'edificio risulta notevolmente degradato, tanto da non poter essere accessibile in sicurezza, e parzialmente ricoperto da una fitta macchia di vegetazione (rovi).*

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi (come rappresentato in planimetria catastale ed a seguito delle parziali misurazioni eseguite) è ravvisabile una sostanziale coerenza con la Licenza n.280/1976: negli elaborati grafici infatti la sagoma dell'intero edificio viene rappresentata in maniera pressoché coincidente con lo stato attuale ad eccezione di alcuni recinti per animali realizzati con murature di altezza inferiore a 1,50 m e privi di copertura e pertanto non costituenti superficie edificata. Da un confronto puntuale tra la planimetria di progetto allegata alla Licenza n.96/1970 e lo stato attuale quattro modesti locali di sgombro posti in aderenza ai lati lunghi del fabbricato sembrano derivare dalla chiusura di alcuni dei recinti per animali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sopra descritti" (v. pag. 4-5 della integrazione alla consulenza tecnica del CTU Arch. Fossi del 26/3/2025).

Il CTU Arch. Fossi ritiene "*che le modifiche possano rientrare in una omessa variante in corso d'opera alla Licenza n.96 del 29/7/1970 ed alla Licenza n.280 del 22/3/1976 e sanabili in base ai disposti dell'art. 34 ter comma 1 e 3 del D.P.R. 380/2001 (articolo introdotto dal Decreto Legge n.69 del 2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024): gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 possono essere regolarizzati mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività ed il pagamento di una somma determinata ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 punto b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa.*

Pertanto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di manutenzione dei modesti manufatti in oggetto il loro valore unitario può corrispondere a circa ¼ del valore di mercato del bene immobile, e cioè ad €25,00/mq.

La sanzione risulterebbe così pari a: 35 mq x €25,00/mq = €875,00 x 2 = €1.750,00.

A detto importo devono essere sommati ulteriori costi:

- oneri comunali, diritti di segreteria e spese valutabili indicativamente in €1.750,00;

- spese tecniche valutabili indicativamente in €2.500,00;

Totale presunto spese di sanatoria circa €6.000,00.

Il CTU segnala però che "*potrebbero essere necessari al fine del rilascio del titolo in sanatoria adeguamenti strutturali non stimabili in assenza di saggi informativi e calcoli di verifica effettuabili solo nell'ambito di un progetto esecutivo*".

Il CTU evidenzia, altresì, comunque la necessità di eseguire interventi strutturali sull'intero complesso che versa in una situazione molto precaria (v. pag. 5-6 della integrazione alla consulenza tecnica del CTU Arch. Fossi del 26/3/2025).

IMPIANTI TECNOLOGICI E APE

Gli impianti tecnologici, ad un esame visivo da parte del consulente tecnico, appaiono funzionanti, ma non sono state reperite dichiarazioni in merito alla loro rispondenza alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il fabbricato è dotato di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto di riscaldamento è singolo ed è presente solo in una porzione dei locali di abitazione, secondo quanto riferito la caldaia è alimentata a legna.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'impianto elettrico è in gran parte del tipo sotto traccia.

A tal fine l'offerente, nella propria offerta di acquisto, dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e l'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI

Dalla documentazione e dalle informazioni reperite dal CTU risultano sussistere i seguenti vincoli, oneri e formalità gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente:

- servitù indicate e richiamate nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Bergamini del 29/6/1989 Rep. 22380 Racc. 5406, registrato a Faenza il 14/7/1989 al n.656 Serie I V, trascritto a Firenze in data 13/7/1989 al Reg. Part. n. 12654 riguardanti il fondo rustico denominato "Capanno": *servitù di transito per persone e mezzi, senza limitazioni, stabilita a carico dei beni in oggetto ed a favore della proprietà limitrofa costituente il fondo "Piane del Palazzo"; in favore della limitrofa proprietà costituente il fondo "La Casetta" la servitù corrispondente al diritto attribuito al fondo dominante di far costruire un tratto di strada attraverso la porzione dei beni in oggetto identificata catastalmente nel foglio 4 dalla particella 103, onde consentire l'accesso per persone e mezzi senza limitazioni, in favore del fondo dominante in collegamento alla viabilità già esistente; oltre agli impegni assunti nei confronti della Regione Toscana riguardo alla strada ed alla viabilità che conduce al fondo Capanno";*

- servitù indicate e richiamate nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Mario Bergamini del 4/7/1989 Rep. 22401 Racc. 5410, registrato a faenza il 13/7/1989 al n.703 Serie I V, trascritto a Firenze in data 20/7/1989 al Reg. Part. n. 13357 riguardanti il fondo rustico denominato "Vignali": *servitù attive e passive se e come esistenti, anche per destinazione del padre di famiglia, in quanto i passaggi siano utili alle rispettive proprietà, restando la manutenzione a carico delle proprietà utenti in proporzione della effettiva utenza, ciò anche per sorgenti, acquedotti privati o consorziali, in relazione agli usi ed agli utilizzi fin qui effettuati ed anche in funzione dell'allacciamento dei fabbricati attualmente esistenti e quindi anche per il passaggio di tubazioni e di condutture in genere per derivazione di servizio (acqua, energia elettrica ed altro) ma col minor incomodo per i fondi serventi; oltre alle obbligazioni assunte nei confronti della*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regione Toscana in relazione alla costruzione e tracciamento di nuove strade di cui alla dichiarazione rilasciata alla Regione stessa in data 27/4/1983";

- vincoli indicati nell'atto d'obbligo (atto di vincolo ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge Regione Toscana 24/2/1975 n. 16 e successive modifiche) autenticato nelle firme dal Notaio Mario Bergamini in data 21/2/1978 Rep. 6686, registrato a Faenza il 23/2/1978 al n. 308 Mod. I, trascritto a Firenze in data 14/3/1978 al Reg. Part. 6206 con cui gli originali proprietari obbligavano *sè stessi ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo a non modificare la destinazione d'uso (agricolo) del fabbricato oggetto della concessione edilizia, posto sul terreno di loro proprietà contraddistinto nel Catasto Terreni del Comune di Palazzuolo sul Senio nel foglio 4 particella 63*" attualmente identificato nel foglio 4 particella 138 fabbricato agricolo/pollaio

Si precisa che i beni oggetto della presente vendita facevano parte del "Consorzio Acquedotto Badia di Susinana" che era stato costituito con scrittura privata autentica dal Notaio Gargiulo in data 17/3/1995 Rep. 43680 registrato a Faenza il 30/3/1995 al n.276.

Tuttavia, dalle recenti indagini espletate dal CTU Arch. Fossi presso il Comune di Palazzuolo sul Senio e presso la società Hera Spa, gestore delle utenze acqua del Comune di Palazzuolo sul Senio, è emerso che il Consorzio è stato sciolto e non più rinnovato per mancanza di accordi fra le parti.

Si precisa inoltre che alcuni dei beni (terreni) di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente avviso ricadono in aree di interesse archeologico e quindi sono soggette al vincolo conformativo/paesaggistico-urbanistico implicante eventuali limiti all'attività edilizia e la necessità di eventuali autorizzazioni paesaggistiche in caso di interventi edilizi.

PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA - CAUZIONE -

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA

Il compendio immobiliare è posto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base d'asta: Euro 220.800,00 (duecentoventimilaottocento/00);

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto): **Euro 165.600,00 (centosessantacinquemilaseicento/00);**

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Aumento minimo in caso di gara: **Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).**

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

STATO DI POSSESSO

Il bene immobile è da ritenersi libero.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 l'asta** personalmente o a mezzo di Avvocato – anche se si offre mediante Avvocato occorre procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte; l'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579, 3° comma c.p.c. - **esclusivamente** con modalità telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it (previa registrazione: si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE), attraverso la funzione "Partecipa" – "crea nuova busta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., e deve contenere tutti i dati obbligatori richiesti dall'art. 12 D.M. n.32/2015 e quindi:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed 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 (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ossia alla c.d. offerta minima) il termine e la modalità per il relativo versamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali);

i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta di acquisto dovrà altresì contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).

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 del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 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 n. 032/920283 - intestato a "ESEC. IMMOB. 325/2022 TRIBUNALE DI FIRENZE", IBAN: IT 63 B086 7302 8020 0000 0920 283 e che dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*" senza altre indicazioni.

Il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere effettuato fino a 5 giorni prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte, al fine di effettuare un controllo (oltre che della formale correttezza del numero del CRO) anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto;

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

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni ed alla successiva restituzione in caso di mancata aggiudicazione.

4) **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovrà essere allegato estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente intenda acquistare come bene personale dovrà essere allegata 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, coniuge non acquirente 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

7) **per l'ipotesi di cittadino straniero**, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta di identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno,
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;

8) **se l'offerta è formulata da più persone** nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la quota del diritto che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta dovrà essere **allegata, a pena di inammissibilità, copia della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti** al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

10) **l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà del deposito all'esito dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

11) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari a €16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

Si precisa che tale importo - il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione - non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

12) la dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispensando 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del DM n.32/2015.

La firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta, nel messaggio o in un suo allegato, l'attestazione da parte del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità ai sensi dell'art. 12 comma 4 del DM n.32/2015.

Il file contenente l'offerta, così come generato dal portale, non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

L'offerta deve essere **trasmessa** all'indirizzo dedicato del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende effettivamente depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Qualora l'utente non ricevesse la mail dal Portale delle Vendite Pubbliche deve "*recuperare l'offerta*" tramite dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo 6 del Manuale Utente). Il file così recuperato, avente l'estensione "*.zip.p7m*" deve essere inviato senza alterazione all'indirizzo pec sopra indicato.

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 prima di presentarla; il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario stabilito per la vendita telematica.

Il giorno **10 Febbraio 2027 alle ore 11,00** il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle relative 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte prive delle indicazioni di cui all'art. 12 DM n.32/2015 e della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata (inferiore al decimo del prezzo offerto) o con le modalità sopra precisate ovvero in caso di mancato accredito sul conto corrente della procedura; quelle formulate per un importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base (offerta minima); le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente ex art. 12, comma 5 D.M. 32/2015 oppure inviate ai sensi dell'art. 12, comma 4 del 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); 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.

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

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

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

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procederà comunque all'esame delle offerte.

In tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene viene comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente sulla piattaforma digitale, purché l'offerta sia pari al prezzo base; qualora l'unica offerta risulti essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il quarto, l'offerente avrà diritto all'aggiudicazione solo laddove non risultino presentate istanza di assegnazione da parte dei creditori ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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 comma 1 lettera f) del DM 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

In caso di rilanci gli aumenti minimi saranno quelli fissati nel presente avviso di vendita.

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

Per supporto e assistenza nella partecipazione all'asta telematica è possibile contattare l'indirizzo email assistenza@astetelematiche.it o il numero telefonico 0586/20141.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 in relazione alla figura del c.d. **SPETTATORE** è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alle operazioni di vendita senza incanto, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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

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

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 offline 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 (ammissibile soltanto 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 una nuova vendita.

- **in caso di più offerte valide e di adesione degli offerenti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c.** essa avrà luogo partendo dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento indicato di €2.000,00 con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del dm 23.2.2015, n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail);

Non sono validi rilanci inferiori al minimo, né effettuati oltre il termine stabilito.

La gara telematica, alla quale potranno partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, verrà dichiarata **conclusa quando saranno trascorsi 5 minuti dall'ultima offerta valida** senza che siano state presentate offerte migliorative/rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

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

b) se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non sono 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 non 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 abbia 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, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Terminata la vendita, 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a corpo e non a misura, con tutte le sue pertinenze, accessori e servitù, attive e passive.

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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di 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.

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

In caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs 1.9.1993 n.385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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) dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, **ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85%** (o quella diversa percentuale che sarà indicata dal professionista delegato, a seguito di autorizzazione del G.E.) **del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese** da collocarsi nel grado ipotecario *ex* art. 2855 c.c. come indicato nell'atto di precisazione del credito aggiornata che il fondiario dovrà comunicare al delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione, unitamente alle coordinate bancarie per il versamento.

Nei successivi dieci giorni, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla banca, comunicandogli anche le coordinate bancarie necessarie a questo fine. Ove nel termine di giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

Il restante 15% del saldo prezzo (o la diversa percentuale che sarà indicata dal professionista delegato, a seguito di autorizzazione del G.E.) **e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicazione rispetto al credito spettante al fondiario, verrà versata sul conto corrente intestato alla procedura.

Il delegato, al momento dell'aggiudicazione, informerà l'aggiudicatario se ricorrono i requisiti per il versamento diretto, in caso contrario le somme incassate saranno distribuite con il progetto di distribuzione.

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.

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

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 tal caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita sarà data notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, mediante pubblicazione, almeno 60 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte:

a) sul "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" ai sensi degli artt. 490, comma 1 c.p.c. e 631 bis c.p.c. ove saranno altresì visionabili l'ordinanza di delega e la relazione di stima.

b) sul sito ufficiale del Tribunale di Firenze e sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Astalegale.net S.p.a., su www.astegiudiziarie.it, incluso l'inserimento nella sezione "Vetrina Permanente" dei beni in vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (con i relativi allegati), nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito www.isveg.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) almeno 45 giorni liberi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., terzo comma, sul giornale a rilevanza locale "Newspaper Aste", edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale e sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" edizione nazionale, in versione digitale.

Il professionista delegato effettuerà, tramite il portale sito www.astetelematiche.it, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. e 576 c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari stesso.

La presentazione dell'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 il bene oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, tramite il sito www.isveg.it.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato in Lungarno Vespucci n. 8 Firenze o ai seguenti recapiti: tel. 055 2381738, e-mail: realdo.colombo@sclaw.it.

Firenze, 27 Ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Realdo Colombo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009