



**TRIBUNALE DI FIRENZE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA EX ART. 591 BIS C.P.C.  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. 345/2019 - LOTTO UNICO  
ASTA TELEMATICA  
(QUARTO ESPERIMENTO)**

La sottoscritta **Avv. Cristina Maffia** professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale con ordinanza del 25.1.2022, nella procedura esecutiva n. 345/2019 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **26 marzo 2026** alle ore **15,00** procederà, 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 e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza redatta dall'Arch. Sonia Piazzini in data 4.6.2020, cui si fa integrale riferimento per la più completa descrizione.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dei beni posti in Via Livornese n. 795 in località Masso della Golfolina, zona Brucianesi, nel Comune di Lastra a Signa, in posizione collinare, tra di loro confinanti e limitrofi, formanti un unico complesso immobiliare a destinazione mista (residenza ed immobili destinati alla produzione agricola), accessibili da una strada privata che dalla Strada Statale n. 67, attraverso i terreni di diversa proprietà, raggiunge la particella 17 e gli immobili. Il fabbricato principale è formato da tre corpi distinti addossati e confinanti a destinazione mista: un fabbricato ad uso agricolo/cantina (part.lla 196 sub 1) con relativi annessi, un fabbricato residenziale unifamiliare (part.lla 196 sub 2) distribuito su due piani (terreno e primo) ed un locale autorimessa (part.lla 196 sub 3) realizzato nella zona tergale del fabbricato residenziale. Un ulteriore fabbricato è costruito sul resede esclusivo dell'annesso rurale (part.lla 196 sub 1), si tratta di un piccolo locale di deposito (part.lla 197). Oltre ai fabbricati i beni comprendono un terreno agricolo costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo, della superficie catastale di circa 127.110 mq, in posizione collinare, a monte della Strada Statale n. 67, piantato principalmente a viti ed ulivi ed in parte boschivo. Trattasi di terreno limitrofo ai fabbricati precedentemente descritti, in particolare la part.lla 15, in forte pendio e incolta, confina con la strada provinciale, la part.lla 17 circonda il resede part.lla 196 ed i fabbricati che su di esso insistono, mentre i terreni part.lle 28 e 29 si trovano in posizione collinare, coltivati a viti con filari di ulivi ed in parte boschivi, raggiungibili da una stradella carrabile che dalla part.lla 17 porta alla part.lla 28.

I beni sono più precisamente di seguito meglio descritti ed identificati:

**1)** Unità immobiliare a destinazione **cantina/tinaia** (part.lla 196 sub 1) realizzata sul luogo di produzione con tipologia capannone, costituita da un unico grande vano parallelepipedo a tutta altezza accessibile dal resede di proprietà esclusiva (a sua volta accessibile dal terreno circostante identificato come part.lla 17); alla cantina sono annessi ulteriori volumi addossati al deposito principale, consistenti in una capanna di deposito macchine ed attrezzi, un locale disimpegno operai e deposito piccoli attrezzi ed una cisterna e precisterna di decantazione, tutti al piano terra. La superficie lorda complessiva di detti locali è di circa 340,00 mq mentre la

superficie del resede è di circa 1.860,00 mq.

2) Unità immobiliare a destinazione **civile abitazione** (part.lla 196 sub 2) distribuita su due livelli, piano terra e primo, per una superficie totale utile di circa 210,00 mq oltre accessori; trattasi di casa unifamiliare addossata ai fabbricati ad uso agricolo e costruita all'inizio degli anni '70, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, ripostiglio e due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno, al piano primo da quattro camere (di cui tre dotate di balcone), disimpegno centrale, bagno e ripostiglio ubicato a lato del vano scala. Dal vano scala un piccolo disimpegno conduce alla grande terrazza esterna ricavata sulla copertura dell'autorimessa (sub 3) di superficie di circa 75,00 mq, parzialmente coperta da una tettoia condonata.

3) **Autorimessa** (part.lla 196 sub 3), ricavata sul lato tergale tra l'edificio residenziale di cui al punto 2) e la tinaia, costituita da un unico grande vano parallelepipedo a tutta altezza, della superficie lorda di circa 78,00 mq, accessibile dal resede di cui alla part.lla sub 1 e distribuita tutta al piano terra, libera su due lati.

4) **Deposito** (part.lla 197), piccolo locale indipendente, non accorpato ai precedenti edifici e costruito all'estremità del resede (sub 1 della part.lla 196), nei pressi del punto di accesso. L'unità immobiliare distribuita al piano terra e libera su quattro lati, è costituita da un unico vano a pianta rettangolare della superficie complessiva di circa 16,00 mq h interna 2,55.

5) **Terreno agricolo** costituito da n. 4 appezzamenti riuniti in un solo corpo (part.lle 15, 17, 28 e 29), di giacitura collinare, della superficie catastale di circa 127.110 mq coltivato a viti ed olivi ed in parte a bosco con piccolo deposito non condonato. Il terreno di cui alla part.lla 15 è ripido e scosceso fino alla strada statale, oltre che in parte roccioso e non è adatto né trasformabile ai fini agrari.

#### **Identificazione catastale:**

I suddetti beni sono rappresentati come segue:

1) la **Cantina**, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1, part.lla 196 sub. 1, cat. D/10, piano terreno, rendita catastale Euro 1.280,00, piano terreno.

2) l'**Abitazione** è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1, part.lla 196 sub. 2, cat. A/2, classe 4, piano terreno e primo, vani 12,5, rendita catastale Euro 1.258,86, piani terreno e primo.

3) l'**Autorimessa** è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1, part.lla 196 sub. 3, cat. C/6, classe 4, piano terreno, metri quadri 61, rendita catastale Euro 119,71, piano terreno.

4) il **Deposito**, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1, part.lla 197, cat. C/2, classe 4, metri quadri 14, rendita catastale Euro 23,14, piano terreno.

5) il **Terreno agricolo** è censito al Catasto Terreni del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1:

- part.lla 15, semin. arbor., classe 5, metri quadri 2.070, red. dom. Euro 2,14 red. agr. Euro 2,03.

- part.lla 17, metri quadri 16.600 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, metri quadri 1.700, red. dom. 8,34 red. agr. 7,90;

- porz. AB, pasc. cespug., classe U, ha 1.49.00 (14.900 mq), red. dom. Euro 3,85 red. agr. 2,31.

- part.lla 28, metri quadri 63.990 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, ha 3.04.00 (30.400 mq), red. dom. 149,15 red. agr. 141,30;

- porz. AB, bosco alto, classe 3, ha 3.35.90 (33.590 mq), red. dom. Euro 19,08 red. agr. 5,20.

- **part.lla 29**, metri quadri 44.450 così suddivisi:

- porz. AA vigneto, classe 2, ha 1.21.00 (12.100 mq), red. dom. Euro 59,37 red. agr. Euro 56,24;

- porz. AB bosco misto, classe 2, ha 3.23.50 (32.350 mq), red. dom. Euro 21,72 red. agr. Euro 5,01.

Il piccolo fabbricato sulla part.lla 28 non è censito catastalmente.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

1) **Fabbricato per attività agricole part.lla 196 sub. 1.**

- Licenza di costruzione n. 37/1966 del 13.5.1966 per Costruzione di una cantina ad uso agricolo e locale per vendita diretta di prodotti agricoli in località Masso della Golfolina. Con detta licenza viene realizzata la cantina/tinaia e un locale per vendita prodotti agricoli nei pressi della Strada Statale n. 67 non oggetto di pignoramento.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 1.4.1986) rilasciata in data 11.1.1999 con cui viene condonata la realizzazione di ulteriori volumi addossati al deposito principale, realizzato con la licenza di costruzione sopra citata, consistenti in:

1. una capanna di deposito macchine ed attrezzi per una superficie coperta di mq 45,36;
2. un locale disimpegno operai e deposito piccoli attrezzi per una superficie coperta di mq 20,40;
3. una cisterna e precisterna di decantazione per una superficie coperta di 13,18 mq.

#### **2) Fabbricato ad uso abitazione part.lla 196 sub. 2.**

- Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12.8.1969 per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per il salariato addetto ad attività agricola in località Masso della Golfolina.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 1.4.1986) rilasciata in data 11.1.1999 per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. In particolare, risulta sanata la posizione del fabbricato e le modifiche esterne ed interne, oltre alla realizzazione di una tettoia a protezione di porzione della terrazza al piano primo per una superficie coperta di 27,00 mq; la terrazza, accessibile dall'abitazione, costituisce di fatto la copertura del locale autorimessa sottostante (e nel condono la superficie coperta viene condonata tra le opere non residenziali).

- Licenza d'uso da parte della Prefettura di Firenze in data 5.5.1972.

Nota: detta licenza è relativa solo agli aspetti strutturali e non sostituisce il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.

#### **3) Fabbricato ad uso autorimessa part.lla 196 sub. 3.**

- Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12.8.1969 per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per il salariato addetto ad attività agricola in località Masso della Golfolina.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 1.4.1986) rilasciata in data 11.1.1999 per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia. In particolare, risulta sanato l'aumento di superficie dell'autorimessa realizzata nel 1970 (amplimento superficie coperta pari a 30,00 mq).

- Licenza d'uso da parte della Prefettura di Firenze in data 5.5.1972.

Nota: detta licenza è relativa solo agli aspetti strutturali e non sostituisce il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.

#### **4) Fabbricato ad uso deposito part.lla 197.**

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (Domanda di Condono Edilizio n. 1.018 del 1.4.1986) rilasciata in data 11.1.1999 con cui viene condonata la costruzione di questo piccolo locale ad uso deposito, non accorpato ai precedenti edifici e costruito nel resede.

Si segnala che il piccolo volume ad uso deposito part.lla 197 condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 è stato edificato sul terreno di pertinenza della cantina, terreno gravato dalla costituzione del vincolo non edificandi (atto di "Impegno di vincolo non edificandi sul terreno posto in Comune di Lastra a Signa località Masso della Golfolina da parte del Sig. xxxxx xxxxxx). Malgrado ciò l'Amministrazione Comunale ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria pertanto si ritiene che il condono edilizio rilasciato legittima la presenza del manufatto sul terreno gravato dalla costituzione del vincolo non edificandi.

#### **5) Fabbricato non condonato su terreno part.lla 28.**

Sul terreno di cui alla part.lla 28 si segnala un piccolo locale indipendente. Trattasi di deposito e/o locale di ricovero per agricoltori delle dimensioni complessive di circa 4,32\*3,44 m realizzato in mattoni sodi con copertura piana a terrazza (ovvero con copertura accessibile protetta da parapetto in mattoni). Il locale è realizzato pressoché al centro della particella 28 e non risulta condonato ma presumibilmente è stato edificato in epoca anteriore al 1.9.1967. Secondo quanto dichiarato dal proprietario detto immobile è stato realizzato negli anni



cinquanta ed effettivamente consultando le foto aeree disponibili sul sito Geoscopio della Regione Toscana, sembra essere presente almeno alla data del 1965. Pertanto, trattandosi di immobile in zona agricola già esistente alla data del 1.9.1967 è da considerarsi legittimo; non è, pertanto, da assoggettare a sanatoria (nota: qualora non fosse dimostrata l'esistenza del manufatto alla data indicata, il medesimo non potrebbe essere sanato e dovrebbe essere demolito). La stessa cosa dicasi per il volume cisterna (oggi in disuso) in prossimità del manufatto che comunque risulta un impianto.

#### **Conformità edilizia, difformità e sanabilità delle opere.**

Il rilievo a campione ha evidenziato che le misure generali dei fabbricati, con particolare riferimento alle misure interne, sono sostanzialmente conformi a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed in modo particolare alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702 del 11.1.1999. Si segnalano le seguenti difformità:

- Cantina part.lla 196 sub 1: le misure interne nette risultano leggermente difformi in quanto nella planimetria allegata al condono le misure interne risultano 20,95\*10,90 m, mentre dal rilievo effettuato risultano 21,37\*11,06 m. Trattasi comunque di difformità di misure interne che non producono aumento di volume in quanto, rispetto alle misure lorde (cioè alle misure esterne del fabbricato) dichiarate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e pari a 22,00\*11,70 metri, le misure interne rilevate risultano inferiori e sono pertanto compatibili con le misure complessive legittime, inoltre la difformità sulla lunghezza rientra nei limiti delle tolleranze edilizie. Anche il deposito attrezzi adiacente è rappresentato con una larghezza interna di m 2,65 mentre è stata rilevata una larghezza pari a 2,70 m che rientra nelle tolleranze previste.

- Autorimessa part.lla 196 sub 3: l'altezza interna dell'autorimessa rilevata in sede di sopralluogo è leggermente superiore rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 (h indicata nei grafici pari a 3,60 m e misurata pari 3,66); detta difformità rientra comunque nei limiti delle tolleranze edilizie e potrebbe derivare anche dalla misurazione effettuata su un non perfetto piano di calpestio e/o soffitto.

Per quanto sopra detto quindi, le unità immobiliari in oggetto sono sostanzialmente conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702 del 11.1.1999. Al fine di rettificare le modeste difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/1999 evidenziate, si consiglia l'eventuale acquirente di presentare, in accordo con l'Ente, una Rappresentazione dello stato legittimo (con due copie della planimetria e fotografie) sulla base della quale l'Amministrazione Comunale rilascia una "presa d'atto". Il piccolo volume sul terreno agricolo part.lla 28, come già detto, essendo già esistente alla data del 1.9.1967 è da considerarsi legittimo; non è pertanto da assoggettare a sanatoria, salvo diversi approfondimenti con l'ente.

Le unità immobiliari sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ad eccezione del piccolo annesso su terreno part.lla 28 che non è censito e non risulta rappresentato in mappa (per uso e consuetudine dell'epoca di realizzazione) né accatastato. Pertanto, per la piena conformità catastale del lotto di vendita, si rende necessario procedere a regolarizzazione catastale del piccolo fabbricato, consistente in inserimento in mappa dell'immobile mediante presentazione di tipo mappale e successivo accatastamento mediante redazione di pratica DOCFA. Le spese previste per la regolarizzazione catastale descritta ammontano a circa € 1.800,00 (compreso onorari professionali, diritti e spese di presentazione tipo mappale e DOCFA, iva su onorari).

Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta Certificato di Abitabilità/Agibilità per i fabbricati in oggetto.

#### **Previsioni urbanistiche**

Relativamente al Piano Operativo adottato con deliberazione C.C. n. 29 del 9.4.2019, i terreni (part.lle 196, 15, 17, 28 e 29) sono ricompresi in Territorio rurale e disciplinati dal Titolo II (artt. 48-55 N.T.A.), con distinzione degli interventi attuabili dall'imprenditore agricolo e di quelli attuabili da soggetti diversi e con distinzione degli interventi ammessi con presentazione di PPMAA rispetto a quelli ammessi senza presentazione di PPMAA. Parte di essi (part.lle 15 e 17) ricade in Aree rurali con funzione non agricola – produttive – UA1 (art. 55) e per gli edifici ricadenti in dette aree sono ammessi gli interventi di Conservazione (C), Trasformazione

conservativa (TC), Trasformazione sostitutiva (TS), Ampliamento una tantum (A1) limitatamente al tipo A1c, Frazionamento (F), Demolizione (D) secondo quanto prescritto e definito dall'art. 47 delle Norme.

Alla data di redazione della perizia è altresì vigente il Regolamento Urbanistico, per il quale i terreni di interesse sono ricompresi in *Territorio rurale e aperto* e disciplinati da Parte II Titolo I (artt. 4-34) con parte delle part.lle 15 e 17 che ricadono in *zona a impianto singolare prevalentemente produttiva D3* per i quali edifici sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi art. 41; inoltre le part.lle 17, 28 e 29 sono attraversate da strada storica (art. 47). In sintesi, trattasi di aree a prevalente funzione agricola e/o di aree boscate per le quali il Regolamento Urbanistico Comunale ed il Piano Operativo non prevedono indici di fabbricabilità. Si precisa che attualmente vige il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della legge regionale 65/2014 (presumibilmente fino ad agosto 2020).

#### **FORMALITA', VICOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla visura della Licenza n. 203/1967 rilasciata il 12.8.1969 è risultato "Impegno di vincolo non edificandi sul terreno posto in Comune di Lastra a Signa località Masso della Golfolina da parte del Sig. xxxxx xxxxxx", con cui il Sig. xxxxx xxxxxx si impegna a non edificare sul terreno di pertinenza del fabbricato progettato e precisamente sul terreno della superficie di 6 ha posto in Comune di Lastra a Signa, località Masso della Golfolina, rappresentato dal N.C.T. del Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa 1 dalle porzioni "a" delle particelle 12, 17 e 28, il tutto come meglio risulta dal frazionamento. Il "vincolo non edificandi" è stato richiesto come condizione per il rilascio della licenza dalla Commissione Edilizia comunale. Detto vincolo insisteva allora sulle particelle 12a, 17a e 28 (oggi le part.lle 12a e 12b sono state accorpate in part.lla 12 e le part.lle 17a e 17b sono state accorpate in part.lla 17 e quest'ultima è stata poi oggetto di frazionamento da cui deriva la part.lla 196). Ne deriva che detto vincolo insiste oggi sulle part.lle 17 e 196 (oltre che sulla part.lla 12 non oggetto della perizia). L'atto suddetto non risulta tuttavia trascritto (dall'ispezione ipotecaria cartacea a nome di xxxxx xxxxxx effettuata in data 1.6.2020, non sono emersi atti a favore del Comune di Lastra a Signa nel periodo indicato ovvero tra il 1955 e il 1988).

I terreni e gli immobili oggetto di pignoramento sono accessibili a mezzo di una strada privata che si diparte dalla Via Livornese e attraversa i terreni di cui alle part.lle 22, 24, 229 e presumibilmente 19. Solo nell'ultimo tratto detta strada insiste sulla part.lla 17 oggetto di pignoramento di proprietà xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx. Le restanti particelle sono di proprietà xxxxx xxxxxx nato a Firenze il xxxxxx CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Negli atti di acquisto dei terreni ed in particolare nel contratto rep. n. 1789/832 del 16.7.1955 per l'acquisto dei terreni di cui alle part.lle 15, 17, 28 e 196, non si fa esplicito riferimento alla servitù di passo, tuttavia è riportata questa dicitura:

*"I beni immobili su descritti vengono acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano a corpo e non a misura, con ogni annesso, connesso, aderenze, pertinenze, soprassuoli, sottosuoli, di parte padronale, diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e come sono e con tutto ciò ed in quanto ad essi va unito e si riferisce niente escluso né eccettuato."*

Gli edifici e i terreni in oggetto sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi parte III titolo I del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. in quanto Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 comma g) I territori coperti da foreste e da boschi e comma m) Le zone di interesse archeologico (solo porzione delle part.lle 28 e 29), oltre che Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/2004 comma c) I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici e comma d) Le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze e al vincolo idrogeologico.

I terreni sono tutti a destinazione agricola ed hanno una superficie di circa 127.110 mq. Secondo quanto riportato dalla Cartografia del PIT Regione Toscana è presente vincolo di Aree Boscate.

Si precisa inoltre che la particella 16 è intestata a xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx ma non è oggetto di pignoramento; detta particella è anch'essa coltivata a viti in continuazione con la particella 28, ovvero gli appezzamenti vitati che interessano la particella catastale n. 28 proseguono e ricadono in direzione ovest anche sulla particella catastale n. 16 non oggetto di pignoramento, senza discontinuità di coltivazione o altri elementi naturali caratterizzanti; il vigneto viene così diviso in modo trasversale senza poter essere ben definito il confine catastale che interessa porzione dei filari. Ne deriva che a seguito del trasferimento di proprietà dovrà essere gestita la divisione del vitigno tra il nuovo proprietario e gli esecutati. Inoltre per la part.la 16 dovrà essere precisato che l'accesso avverrà dalla part.la 28 e dai terreni già indicati (la parte che confina con la strada è infatti a bosco ed in pendenza e per la continuità della produzione dovrà permanere la possibilità di accesso dalla part.la 28).

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

I beni oggetto di esecuzione risultano in parte nel possesso degli esecutati ed in parte locati come di seguito specificato:

- l'abitazione, l'autorimessa e il deposito sono occupati dall'esecutato e comproprietario, signor xxxxx xxxxxx, insieme con la moglie, il figlio e la suocera e sono pertanto da ritenersi liberi;
- i terreni part.lle 15, 17 e 28 e la cantina part.la 196 sub 1, risultano concessi in locazione dall'esecutato e comproprietario, Sig. xxxxx xxxxxx, all'altro esecutato e comproprietario, Sig. xxxxx xxxxxx, in virtù di contratto di affitto fondi rustici ex art. 45 Legge n. 203 del 3.5.1982, stipulato in data 26.10.2015, di durata quindicennale, registrato in data 20.11.2021 al n. 18190 serie 3T- anteriore alla trascrizione del pignoramento, con canone di locazione pari ad € 500,00 annui. Con detto contratto, il proprietario affittante ha concesso in affitto il predetto fondo rustico a "cancello chiuso", comprensivo cioè del suolo nudo e di quanto vi è sopra stabilmente investito compreso scorte vive e morte, ovvero costituito dai beni immobili che su di essi insistono corredati dalle scorte di magazzino consistenti in olio e vino, in due trattori e nella superficie rivendicabile di Chianti DOCG. Il contratto di affitto di cui sopra ha, come sopra detto, una durata di anni quindici con inizio il 26.10.2015 e con scadenza il 25.10.2030. In data 18.12.2019 veniva inviata raccomandata A.R. all'esecutato e comproprietario, signor xxxxx xxxxxx, quale affittuario, nonché all'altro esecutato e comproprietario, signor xxxxx xxxxxx, quale locatore, intimando tempestiva disdetta;
- il terreno part.la 29 è libero.

#### **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**PREZZO BASE: € 367.200,00=**

**OFFERTA MINIMA: € 275.400,00=**

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c.): € 8.000,00=**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima ed eventuali integrazioni depositate in atti, che devono qui intendersi per intero richiamate e trascritte, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive esistenti e passive apparenti, anche in riferimento alle vigenti leggi in materia urbanistica, ed in particolare della Legge 47/1985 e al D.M. 37/2008, e successive modificazioni, ed alle altre vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e/o 40, comma 2, Legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, o in mancanza, entro 120 giorni dalla sua emissione.

L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

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 ed iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti ex art. 586 c.p.c., **sono a carico della procedura.**

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net

**Portale del gestore della vendita:** [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**Referente della procedura:** Avv. Cristina Maffia

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati, eccetto il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno formulare, personalmente o per mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l'asta**, a pena di inefficacia e di esclusione, **esclusivamente** con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.2.2015, all'interno del portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** attraverso la funzione "Invia offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel manuale utente disponibile all'interno del portale, che consente la compilazione del modulo web denominato "offerta telematica" reso disponibile dal Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari richiesti dal presente avviso (si veda il paragrafo "Contenuto dell'offerta"), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica - questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015) oppure in alternativa per il tramite di una qualsiasi casella pec, purché in tal caso l'offerta sia firmata digitalmente. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

**L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.**

Si precisa che ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015 sarà 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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami, se, per un qualsiasi motivo, le attività non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione

dell'offerta. Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate nel portale stesso in modo segreto.

### CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e deve contenere, come previsto dall'art. 12 D.M. 26.2.2015, n. 32:

- 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, pari o superiore all'offerta minima, e il termine per il relativo pagamento;
- 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.

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 (si veda il paragrafo "modalità di versamento della cauzione");

4) **ricevuta del versamento del bollo** virtuale pari ad € 16,00= che dovrà essere versato a parte, in quanto non soggetto a restituzione (si veda il paragrafo "modalità versamento dell'imposta di bollo");

5) se l'offerente è **coniugato in regime di comunione legale** dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c., con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

6) se l'offerta è effettuata **dal genitore per conto del figlio 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;

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



offerente/i ed eventuale presentatore;

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

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

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

9) se l'offerta è formulata **da più persone**, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine 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 (N.B.: il richiamo "al titolare della casella di posta elettronica certificata" previsto nell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015 non è allo stato operativo);

10) se l'offerta è presentata per mezzo di **avvocato**, deve essere allegata la procura notarile con data certa anteriore, o pari, al termine di scadenza di presentazione delle offerte. In caso di offerta per persona da nominare, la procura dovrà essere invece depositata insieme alla dichiarazione di nomina;

11) 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;

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

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

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

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore **al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione (**con causale "versamento cauzione"** - senza alcun riferimento al numero di R.E. della procedura) si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la **BCC Banca Centro Toscana Umbria**, Filiale di Fucecchio, intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA 345/2019 - IBAN: IT74T0707537870000000220142**.

Al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente, il bonifico della somma versata a titolo di cauzione dovrà essere prudenzialmente effettuato almeno **cinque giorni lavorativi prima dell'asta**. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituita la somma versata con bonifico a titolo di cauzione. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO**

Il bollo virtuale pari ad € 16,00= dovrà essere pagato esclusivamente in modalità telematica, tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp). Il sistema genererà una ricevuta di pagamento che dovrà essere allegata all'offerta telematica tramite apposita funzione.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte, gli offerenti interessati a partecipare alle operazioni di vendita e all'eventuale gara telematica, dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e dunque risultare on line.

L'accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dal gestore della vendita all'indirizzo pec del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta. L'invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito per l'apertura delle offerte. La pec ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante "Partecipa" posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse. Inserire nell'area denominata "Accesso aula virtuale" i codici di identificazione ricevuti e cliccare su "Accedi" dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa privacy.

L'utente è responsabile dei propri codici d'accesso e non è autorizzato a cederli o divulgarli a terzi. I codici identificano l'utente all'interno della piattaforma di partecipazione all'asta.

Tutte le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'aula virtuale della piattaforma SpazioAste.

All'orario stabilito, il professionista referente della vendita apre l'aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L'aula virtuale si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura. Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte come "SPETTATORE" con modalità telematiche, previa autorizzazione da parte del professionista delegato, esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali comproprietari non esecutati. Per inviare una richiesta per assistere ad una gara telematica è necessario identificare l'annuncio di vendita d'interesse all'interno del portale. Visualizzata la scheda di dettaglio dell'immobile, cliccare sul pulsante "Partecipa". Cliccare poi sul pulsante "Assisti alla vendita". Compilare il form di richiesta inserendo tutti i dati necessari e cliccare sul pulsante "Richiedi credenziali" per inoltrare il form. La richiesta deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal sottoscritto professionista referente della procedura. A seguito dell'approvazione, 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI E AGGIUDICAZIONE**

Nel giorno e nell'orario stabilito per la vendita, il professionista delegato, procederà, previa apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità **"SINCRONA TELEMATICA"** in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega.

Il professionista 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, del D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime di sospensione feriale

dei termini processuali) dall'aggiudicazione; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate da uno stesso soggetto c.d. presentatore.**

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

Si precisa che:

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

- **in caso di unica offerta valida**, questa sarà senz'altro accolta:

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e meglio specificato sopra nel paragrafo "modalità di versamento della cauzione", **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** (ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

**In caso di mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario, le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nella indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito, o contestazioni o rifiuto della Banca, ovvero contestazioni da parte**



dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di giorni 120 (centoventi) all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, **entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato, con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il pagamento, versando il restante 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.** Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare l'importo da versare direttamente alla banca o istituto ove le somme da collocarsi ex art. 2770 c.c. (compenso del professionista delegato e del Custode, spese legali del creditore procedente, spese vive) superino il 15% del prezzo ricavato. L'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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

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

Il mancato versamento del saldo del prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà altresì trasferito all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto andranno a favore dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

#### **PUBBLICAZIONI**

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) 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.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it), nonché mediante pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://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 S.p.A., 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 S.p.A., sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" Edizione nazionale, in versione digitale.

#### VISITE E INFORMAZIONI

L'immobile potrà essere visionato, previo appuntamento da prendere mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), con il Custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 12, tel. 055.2340831 - [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

Nei dettagli dell'annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "prenota visita immobile", che consente di inoltrare la richiesta di visita direttamente al suddetto custode.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato tel. 055.6278459, cell. 328.8110127 ed e-mail: [cristinamaffia@libero.it](mailto:cristinamaffia@libero.it).

\*\*\*\*\*

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice della esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Firenze, Via Alfredo Oriani n. 1, fatto salvo quanto detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

**La presentazione di offerta comporta l'accettazione dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti nonché la dispensa esplicita da parte della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni ed alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.**

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

Firenze, lì 5 dicembre 2025

Il Professionista delegato  
Avv. Cristina Maffia