

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE**  
**N. 80/2018 R.G.E. + 225/2023 R.G.E. + 43/2025 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**(asta telematica)**

Il sottoscritto **Dott. Stefano Berti** Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanze del 10 maggio 2023, 27 gennaio 2024 e 13 novembre 2025 nelle procedure esecutive riunite **n. 80/2018 R.G.E. + 225/2023 R.G.E. + 43/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3, D.M. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

**AVVISA**

che il **giorno 17 marzo 2026 alle ore 15:30** procederà, tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile, alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona dei seguenti beni immobili.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**

**LOTTO 2**

Piena proprietà di fabbricati e terreni in Comune di Certaldo, ubicati all'estremità del Borgo di Fiano, parte del complesso denominato "Fattoria di Fiano", costituiti da una villa con scuderia e parco, un fabbricato ad uso agricolo con frantoio, cantine e "percorso etrusco", un appartamento ristrutturato al piano primo con lastrico solare, un appartamento parzialmente ristrutturato al piano primo, un ex fabbricato rurale ristrutturato, un rudere, una cantina, un deposito, oltre terreni agricoli confinanti in Certaldo per una superficie totale di 414.180 mq divisi tra vigneti, oliveto, bosco, arboreto e incolto produttivo, oltre a spazi a comune. In particolare:

1) Scuderia/deposito. Trattasi di edificio di vecchia foggia ubicato a lato del cancello di accesso al viale alberato che conduce alla villa attraverso la part.lla 282 (oggi soppressa sub 518 all'urbano parco della villa), via Fiorentina, costituito da 3 piani fuori terra, piano seminterrato, piano terra e piano soppalcato, a destinazione stalla/scuderia e magazzino/deposito. Il piano terra è suddiviso in due vani: il primo è adibito a stalla/scuderia e ad esso si accede dall'ingresso a lato del cancello. Il secondo vano, con ampio portone di accesso a fianco (oltre secondo accesso sul lato perpendicolare verso il parco), è un locale ad uso magazzino/deposito con una botola e scala a pioli in legno per accedere al piano soppalcato. Il piano primo, ad uso fienile, è costituito da un unico grande vano posto sopra la scuderia e comunicante con ulteriori due vani ubicati sopra il magazzino. Tutti i vani del piano terra e del piano primo sono dotati di piccole finestre. L'edificio è altresì dotato di un piano seminterrato costituito da un unico vano (sub 501) ad uso deposito della superficie di circa 20 mq, coperto da volta a botte ribassata. Al deposito seminterrato si accede dalla corte lastricata esterna al parco e alla proprietà, ovvero si accede dalla part.lla 698 (ente urbano) e dalla part.lla 52. Si configura quindi una **servitù di passo a carico della part.lla 52 per l'accesso al deposito interrato della part.lla 53, accessibile dal resede della particella 52.**

2) Villa. L'edificio è una antica villa ubicata in via Fiorentina, accessibile da un lungo viale a cipressi con cancello carrabile e circondata da ampio parco. La villa è costituita da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto) collegati a mezzo di ampia scala interna a tre rampe con pozzo scale illuminato da lucernario centrale, essendo le scale in posizione baricentrica. Al piano secondo/sottotetto della villa si accede non attraverso il vano scala citato, ma esclusivamente attraverso il magazzino al piano primo ad uso agricolo (collegato al piano primo della villa a mezzo di porta interna), oggi censito proprio per la sua destinazione e per la sua ubicazione e collegamento con la villa unitamente al sottotetto della villa stessa, ovvero al sub 517: dalla porta di collegamento tra le due unità immobiliari si attraversa il magazzino e da qui si percorre uno scalone (questo accatastato insieme alla villa) che dal magazzino al piano primo conduce ai locali sottotetto della villa al piano secondo e all'appartamento descritto al successivo punto 3).

La villa è così costituita:

- piano terra (sub 516), di impostazione simmetrica, costituito da atrio centrale di distribuzione con portone di accesso dal parco; dall'atrio si accede a due grandi vani uno a destra e l'altro a sinistra guardando la planimetria, mentre a dritto si accede al vano scala e da qui a sinistra al bagno e ripostiglio. A destra del vano scala due vani adibiti a cucina di cui quello più grande è una grande stanza quadrata di vecchia foggia con forno e focolare (collegata attraverso una porta interna ai restanti corpi di fabbrica della Fattoria di Fiano, locali non censiti). Ne deriva che all'immobile si può accedere dal portone ad arco sulla facciata principale (che guarda il cancello di ingresso), oppure dalla cucina attraverso il collegamento descritto (attraverso il corridoio al piano terra dei locali non censiti). La superficie utile dei vani abitabili al piano terra è di circa 159,00 mq (compreso superficie non residenziale). Completa la proprietà un ampio parco/giardino esclusivo della superficie di circa 3.424,00 mq (superficie non rilevata, desunta da elaborati catastali), oggi part.lla 57 sub 518.
- piano primo (sub 516), di impostazione simmetrica, ripropone lo stesso schema distributivo del piano terra, con l'aggiunta di un disimpegno lato destro per scollegare i due vani principale lato dx (sopra cucina piano terra) e creare un ripostiglio finale. Sostanzialmente i vani adibiti a camere sono distribuiti intorno al vano scala centrale. Il bagno viene riproposto a sinistra del vano scala, allineato con il bagno del piano terra anzi, a questo piano sono stati realizzati due bagni affiancati in detta zona. Il magazzino, accessibile dallo scalone interno che conduce anche al secondo piano della villa, è stato censito per ubicazione e complementarità insieme alla villa, essendo l'unico accesso per il sottotetto della villa medesima e quindi non appartiene a questo subalterno (già descritto al punto 2). La superficie dei locali abitabili al piano primo è pari a circa 227,00 mq (compreso superficie non residenziale).
- piano secondo/sottotetto e magazzino piano primo (sub 517), di impostazione simmetrica, ripropone lo stesso schema distributivo del piano terra, escluso lo scalone centrale. Dalla planimetria si nota inoltre un'ulteriore scala tergale, trattasi dello scalone fuori sagoma rispetto ai piani sottostanti, che dal magazzino al piano primo (questo porzione dei locali agricoli, edificio rosa, ma censito insieme al sottotetto della villa in quanto ad esso strettamente connesso), dà accesso al piano secondo sottotetto della villa. Il piano risulta ad uso deposito. Dal vano scala una porta immette sul lastrico esterno (questo non censito insieme alla villa e appartenente al fabbricato adiacente, trattasi del lastrico a servizio dell'appartamento ristrutturato al piano primo e allo stesso tempo copertura del magazzino agricolo). La superficie dei locali accessori al piano secondo/sottotetto è pari a circa 88,00 mq (superficie ragguagliata).

3) Porzione di fabbricato ad uso promiscuo in parte agricolo (tutto il piano terra e seminterrato del fabbricato ocra) in parte a civile abitazione (n. 2 appartamenti al piano primo lato del fabbricato rosa,

via Fiorentina). Il fabbricato è un antico edificio. Trattasi del corpo di fabbrica colore rosa antico ubicato tra la villa e l'edificio ristrutturato color ocra a cui è collegato, con accesso dal parco della villa medesima (accesso tergale da frantoio e tinaia e accesso frontale da cortile su via Fiorentina), costituito da piano terra, distribuito su vari dislivelli (con vani interrati), con locali ad uso agricolo (frantoio, cantina, tinaia, oltre locali accessori di deposito, sgombro, disimpegni), piano seminterrato con (percorso etrusco” di collegamento con la ex part.la 59, piano primo suddiviso in due appartamenti con accesso da scala esterna. Il locale magazzino ubicato sopra il frantoio, accessibile dallo scalone interno che conduce anche al secondo piano della villa, di fatto è parte integrante di questo corpo di fabbrica, tuttavia, per la sua ubicazione e per il fatto che costituisce l'unico accesso al sottotetto della villa, è stato censito insieme al piano secondo della villa ed è quindi già stato descritto al punto 2. Dallo scalone che conduce al sottotetto della villa si accede a lastrico solare di copertura e da qui a uno degli appartamenti del piano primo (sub 509). La tinaia di vinificazione collegata alla cantina (part.la 685) è costituita dal solo piano terra.

Il fabbricato è così costituito:

- Appartamento piano primo (part. 57 sub 509), accessibile dalla scala esterna sul cortile e da piccola loggia coperta in comune con l'altro appartamento; trattasi dell'appartamento a sinistra salendo la scala. Esso è costituito da disimpegno, soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno notte, un bagno e due camere con affaccio tergale, di cui una dotata di guardaroba. Dal soggiorno/pranzo una piccola scala in acciaio e vetro conduce al piano secondo/sottotetto, il disimpegno e le camere; trattasi di piano soppalcato, con soppalco aperto sul sottostante vano soggiorno da cui si accede anche al lastrico solare di copertura; al piano soppalco è stato ricavato un vano ripostiglio.
- appartamento piano primo (part. 57 sub 3), accessibile dalla scala esterna sul cortile di cui alla part.la 57 e da piccola loggia coperta; trattasi dell'appartamento a destra salendo la scala. Esso è costituito da ingresso centrale, a sinistra cucina/pranzo, disimpegno notte, bagno e camera con finestra, a destra soggiorno, antibagno, bagno e camera con doppio affaccio, con piccolo balcone con affaccio sulla corte a comune (part.la 58) prospiciente via Fiorentina.
- porzione fabbricato part.la 57 ad uso agricolo/fattoria (sub 500), corpo di fabbrica colore rosa antico ubicato tra la villa e la ex part.la 59 (edificio color ocra ristrutturato) alle quali è collegato, con accesso dal parco della villa medesima (accesso tergale da frantoio e tinaia e accesso frontale da cortile su via Fiorentina, composto da piano terra, seminterrato e interrato, in continuità alla villa (e a questo collegato), costituito da frantoio, magazzini e vari locali ad uso agricolo, cantina di invecchiamento collegata alla cantina/tinaia (part.la 685) e portico, oltre che da un “percorso etrusco” al piano seminterrato collegato alla sala degustazione (questa censita insieme ai locali ad uso agricolo del fabbricato rosa anche se di fatto porzione dell'edificio ocra di cui al punto 4).

4) Porzione di fabbricato ex rurale ristrutturato con appartamenti al piano primo e secondo oltre a rudere e resede al piano terra. Trattasi di ampio edificio separato dalla strada da una piccola corte a comune identificata come part.la 58), ubicato in via Firenze n. 13, costituito da 3 piani fuori terra (piano terra questo però censito nel sub 500, piano primo e piano secondo) oltre una cantina al piano interrato, a destinazione mista: al piano terra è stato ricavato un locale per somministrazione e degustazione vini (questo censito insieme al sub 500, ovvero ai locali a destinazione agricola), mentre ai piani primo e secondo sono stati ricavati due appartamenti. Nel dettaglio si tratta di quanto segue:

- piano primo, costituito da due appartamenti sub 504 e 505 accessibili da vano scala a comune interno (sub 507) che serve anche il piano secondo. L'appartamento sub 504 – con accesso fronte scale salendo - è costituito da ingresso/cucina/soggiorno, due camere e due bagni distribuiti da un disimpegno notte, mentre l'appartamento sub 505 - con accesso a sx scale salendo - è costituito da disimpegno di distribuzione, cucina/soggiorno, bagno, guardaroba e camera. La superficie utile dei vani abitabili al piano primo è di circa 113,00 mq di cui circa 61,00 mq per l'appartamento sub 504 e di circa 52,00 mq per l'appartamento sub 505.
- piano secondo/sottotetto, costituito da due appartamenti sub 514 e sub 515 accessibili da vano scala a comune interno (sub 507); l'appartamento sub 514, con accesso fronte scale salendo, è

costituito da un unico grande vano monolocale ingresso/cucina/soggiorno/camera dotato di soppalco accessibile da scaletta in legno, oltre un bagno, mentre l'appartamento sub 515, con accesso a sx scale salendo, mantiene lo stesso schema distributivo del sottostante appartamento al piano primo ed è costituito da disimpegno di distribuzione, cucina/soggiorno, bagno, guardaroba e camera. Gli appartamenti hanno quindi accessi separati da vano scala e sono distinti, anche se dal punto di vista edilizio/urbanistico consistono in un'unica unità immobiliare; per ripristinare detto stato sarà necessario demolire una porzione di muratura tra i due vani giorno e rendere comunicanti i due vani con affaccio frontale con presentazione di Docfa per fusione. La superficie utile dei vani abitabili al piano secondo è di circa 97,00 mq di cui circa 39,00 mq per l'appartamento sub 514 e di circa 58,00 mq per l'appartamento sub 515.

5) Cantina. Trattasi di edificio costituito da 1 piano fuori terra, a destinazione cantina o tinaia. L'edificio si compone di due locali distinti. Un primo locale di deposito, utilizzato per il carico e scarico dei prodotti aziendali e accesso dei mezzi agricoli. Il secondo locale, collocato nel locale adiacente, attualmente adibito a cantina con deposito di tini in acciaio.

6) Magazzino. Trattasi di locale deposito ubicato al piano terra di più ampio fabbricato di vecchia foggia in precarie condizioni di manutenzione costituito da un unico vano a pianta di parallelogramma della superficie di circa 18 mq.

7) Terreni. Terreno agricolo costituito da n. 34 appezzamenti, della superficie catastale di circa 414.180,00 mq, oltre a ente urbano della superficie di circa 82 mq. Le strade poderali di accesso alle coltivazioni che dipartono dalla strada principale Via Fiorentina (Via Lucardese) permettono un ottimo accesso alle colture. Si segnala una stradella podale che attraversa la part.lla 41 (di diversa proprietà), non rappresentata in mappa, fino alla part.lla 220 e alla cantina part.lla 685 con **diritto di passo a favore** dell'esecutato. Su part.lla 701 insiste la part.lla 339 CT terreni part.lla 339, trattasi di stazione sollevamento acque depurate, mentre su part.lla 201 insiste la part.lla 202 (CT terreni part.lla 202), depuratore acque comunale; entrambe le particelle risultano intestate a Comune di Certaldo.

\*\*\*\*\*

Oltre a resede comune alle unità immobiliari del fabbricato alla particella 52 identificate ai subalterni 502, 503, 505, 506 e 504 graffato alla part. 281 e di accesso al deposito interrato della particella 53 subalterno 501.

I beni sopra descritti sono catastalmente identificati:

- Al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** come segue:

1) Scuderia/deposito:

- unità immobiliare a deposito, **nel foglio di mappa 14, particella 53, subalterno 500**, categoria C/2, classe 2, consistenza 187 mq, superficie catastale 223 mq, rendita euro 280,08, Via Firenze n. 11, Piano T-1;
- unità immobiliare a deposito, **nel foglio di mappa 14, particella 53, subalterno 501**, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 29,95, Via Firenze n. 11, Piano S-1;

2) Villa:

- unità immobiliare ad abitazione in villa, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 516**, categoria A/8, classe 2, consistenza 14 vani, superficie catastale 429 mq, rendita euro 2.349,88, Via Firenze n. 9, Piano T-1;

- unità immobiliare a magazzino/deposito, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 517**, categoria C/2, classe 2, consistenza 238 mq, superficie catastale 286 mq, rendita euro 356,46, Via Firenze n. 9, Piano 1-2;
- resede, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 518**, BCNC, Via Firenze n. 11, Piano T;

3) Fabbricato in parte agricolo e in parte a civile abitazione:

- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 509**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 105 mq, rendita euro 419,62, Via Firenze n. 11, Piano 1-2;
- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 3**, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 143 mq, rendita euro 291,28, Via Firenze n. 11, Piano 1;
- porzione fabbricato ad uso agricolo/fattoria, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 500**, categoria D/10, rendita euro 4.125,00, Via Firenze n. 11, Piano S1-T-S2;

4) Fabbricato ex rurale ristrutturato con appartamenti piano primo e secondo oltre a rudere e resede al piano terra:

- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 504**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 80 mq, rendita euro 258,23, Via Firenze n. 13, Piano 1;
- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 505**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq, rendita euro 193,67, Via Firenze n. 15, Piano 1;
- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 514**, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 34 mq, rendita euro 96,84, Via Firenze n. 15, Piano 2;
- appartamento, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 515**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita euro 225,95, Via Firenze n. 15, Piano 2;
- rudere, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 502**, categoria F/2, Via Firenze snc, Piano T;
- resede, **nel foglio di mappa 14, particella 57, subalterno 508**, BCNC, Via Firenze n. 15, Piano T;

5) Cantina:

- unità immobiliare a deposito/magazzino, **nel foglio di mappa 14, particella 685**, categoria C/2, classe 6, consistenza 222 mq, superficie catastale 256 mq, rendita euro 630,59, Via Firenze n. 9, Piano T;

6) Magazzino:

- unità immobiliare a deposito/magazzino, **nel foglio di mappa 14, particella 229, subalterno 300**, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 26,96, Via Firenze snc, Piano T.

Oltre a resede comune alle unità immobiliari del fabbricato alla particella 52 identificate ai subalterni 502, 503, 505, 506 e 504 graffato alla part. 281 e di accesso al deposito interrato della particella 53 subalterno 501, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel **Foglio di mappa 14, Particella 52, subalterno 514**, Bene comune non censibile, Via Firenze s.n.c., piano T

- Al Catasto Terreni del Comune di Certaldo come segue:

7) Terreni:

- appezzamento di terreno agricolo di 6.670 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 35**, porz. AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 3.070 mq, redd. dom. euro 0,32 redd. agr. 0,16; porz. AB qualità seminativo, classe 4, superficie 3.600 mq, redd. dom. euro 7,44 redd. agr. 6,51;
- appezzamento di terreno agricolo di 5.860 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 36**, qualità bosco ceduo, classe 4, redd. dom. euro 0,91 redd. agr. 0,91;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.730 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 37**, qualità bosco ceduo, classe 4, redd. dom. euro 0,27 redd. agr. 0,27;
- appezzamento di terreno agricolo di 740 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 38**, qualità bosco, classe 4, redd. dom. euro 0,11 redd. agr. 0,11;
- appezzamento di terreno agricolo di 13.360 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 39**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 37,95 redd. agr. 34,50;
- appezzamento di terreno agricolo di 21.540 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 43**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 68 mq, redd. dom. euro 0,19 redd. agr. 0,18; porz. AB qualità bosco misto, classe 4, sup. 21.472 mq, redd. dom. euro 3,33 redd. agr. 3,33;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.420 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 44**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,15 redd. agr. 0,07;
- appezzamento di terreno agricolo di 3.830 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 45**, porz. AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.430 mq, redd. dom. euro 0,15 redd. agr. 0,07; porz. AB qualità seminativo, classe 4, superficie 2.400 mq, redd. dom. euro 4,96 redd. agr. 4,34;
- appezzamento di terreno agricolo di 9.170 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 48**, qualità bosco ceduo, classe 4, redd. dom. euro 1,42 redd. agr. 1,42;
- appezzamento di terreno agricolo di 3.280 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 49**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,34 redd. agr. 0,17;
- appezzamento di terreno agricolo di 27.320 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 50**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 77,60 redd. agr. 70,55;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.710 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 63**, porz. AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.710 mq, redd. dom. euro 0,18 redd. agr. 0,09; porz. AB qualità seminativo, classe 4, superficie 1.000 mq, redd. dom. euro 2,07 redd. agr. 1,81;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.220 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 106**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 16 mq, redd. dom. euro 0,05 redd. agr. 0,04; porz. AB qualità bosco misto, classe 3, sup. 2.204 mq, redd. dom. euro 0,68 redd. agr. 0,34;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.040 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 108**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,11 redd. agr. 0,05;
- appezzamento di terreno agricolo di 35.170 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 109**, porz. A qualità uliveto, classe 2, superficie 5.420 mq, redd. dom. euro 15,40 redd. agr. 14,00; porz. B qualità vigneto, classe 2, superficie 29.750 mq, redd. dom. euro 184,38 redd. agr. 138,28;
- appezzamento di terreno agricolo di 2.450 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 110**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 6,96 redd. agr. 6,33;
- appezzamento di terreno agricolo di 8.010 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 111**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 1.912 mq, redd. dom. euro 5,43 redd. agr. 4,94; porz. AB qualità seminativo arborato, classe 3, sup. 6.098 mq, redd. dom. euro 22,05 redd. agr. 15,75;
- appezzamento di terreno agricolo di 6.600 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 112**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,68 redd. agr. 0,34;
- appezzamento di terreno agricolo di 21.980 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 160**, qualità uliveto, classe 3, redd. dom. euro 34,06 redd. agr. 34,06;
- appezzamento di terreno agricolo di 678 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 220**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 0,07 redd. agr. 0,04;
- appezzamento di terreno agricolo di 31.430 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 265**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 89,28 redd. agr. 81,16;

- appezzamento di terreno agricolo di 25 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 269**, qualità uliveto, classe 3, redd. dom. euro 0,04 redd. agr. 0,04;
- appezzamento di terreno agricolo di 85 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 272**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 0,24 redd. agr. 0,22;
- appezzamento di terreno agricolo di 34.011 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 701**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 96,61 redd. agr. 87,83;
- appezzamento di terreno agricolo di 6.465 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 705**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 18,36 redd. agr. 16,69;
- appezzamento di terreno di 82 mq, nel **Foglio di mappa 14, Particella 698**, qualità ente urbano;
- appezzamento di terreno agricolo di 26.930 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 26**, porz. AA qualità vigneto, classe 1, superficie 22.900 mq, redd. dom. euro 218,80 redd. agr. 153,75; porz. AB qualità seminativo, classe 1, superficie 4.030 mq, redd. dom. euro 30,18 redd. agr. 19,77;
- appezzamento di terreno agricolo di 10.140 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 27**, porz. A qualità vigneto, classe 1, superficie 9.480 mq, redd. dom. euro 90,58 redd. agr. 63,65; porz. B qualità uliveto, classe 2, superficie 660 mq, redd. dom. euro 1,87 redd. agr. 1,70;
- appezzamento di terreno agricolo di 1.780 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 28**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 5,06 redd. agr. 4,60;
- appezzamento di terreno agricolo di 25.880 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 29**, porz. A qualità uliveto, classe 2, superficie 5.980 mq, redd. dom. euro 16,99 redd. agr. 15,44; porz. B qualità seminativo, classe 1, superficie 8.760 mq, redd. dom. euro 65,60 redd. agr. 42,98; porz. C qualità incolto produttivo, classe U, superficie 6.660 mq, redd. dom. euro 0,69 redd. agr. 0,34; porz. D qualità uliveto, classe 2, superficie 4.480 mq, redd. dom. euro 12,73 redd. agr. 11,57;
- appezzamento di terreno agricolo di 26.400 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 33**, qualità incolto produttivo, classe U, redd. dom. euro 2,73 redd. agr. 1,36;
- appezzamento di terreno agricolo di 31.980 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 45**, porz. AA qualità uliveto, classe 2, superficie 22.080 mq, redd. dom. euro 62,72 redd. agr. 57,02; porz. AB qualità vigneto, classe 1, superficie 9.900 mq, redd. dom. euro 94,59 redd. agr. 66,47;
- appezzamento di terreno agricolo di 42.364 mq, nel **Foglio di mappa 24, Particella 201**, qualità uliveto, classe 2, redd. dom. euro 120,34 redd. agr. 109,40.

Per quanto concerne la conformità catastale dei beni, dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia risulta quanto segue:

#### Scuderia/deposito:

*“Lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari (part.lla 53 sub 500 e sub 501) è conforme ai dati e alle planimetrie catastali”.*

#### Villa:

*“Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari (part.lla 57 sub 516 e sub 517) è conforme ai dati e alle planimetrie catastali”.*

#### Fabbricato in parte agricolo e in parte a civile abitazione:

*“Lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare di cui alla part.lla 57 sub 500 è conforme ai dati e alle planimetrie catastali.*

*Lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare di cui alla part.lla 57 sub 3 è conforme ai dati e alle planimetrie catastali.*

*“ Lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare di cui alla part.lla 57 sub 509 è conforme ai dati e alle planimetrie catastali”.*

#### Fabbricato ex rurale ristrutturato con appartamenti piano primo e secondo oltre a rudere e resede al piano terra:

Cantina:

“Lo stato dei luoghi della tinaia (part.lla 685) è sostanzialmente conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all’Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 24/09/2009 protocollo n. FI0299364. Si segnalano modeste difformità nell’indicazione delle altezze interne con particolare riferimento all’altezza in colmo (h misurata 9,06 m, h indicata nella planimetria pari a 8,95 m); la difformità potrebbe dipendere anche dalla diversa zona di prelievo misure, si segnala infatti che il pavimento interno ha una leggera pendenza verso il centro per convogliare i liquidi residui”.

Magazzino:

“lo stato dei luoghi è conforme ai dati catastali e alla planimetria depositata all’Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 19/09/2006 prot. FI0183498”.

Ai fini della storia catastale, come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo cui si rinvia, risulta quanto segue:

- “le particelle 54, 55, 56 e 282 a terreni sono state sopprese con tipo mappale del 17/11/2022 protocollo n. FI0143376 in atti dal 17/11/2022 (n. 143376.1/2022). Dette particelle sono state sopprese e unite alla part.lla 57. La soppressione di dette particelle con il tipo mappale citato e la successiva pratica Docfa a variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154240, ha originato all’urbano il subalterno n. 518 (resede bcnc) della part.lla 57.
- Le particelle 715, 716 e 717 sono state sopprese con tipo mappale del 17/08/2022 prot. n. FI0108321 ed unite alla part.lla 57.
- i subalterni 500, 501, 502 e 503 della particella 717 sono stati soppressi con pratica Docfa a variazione del 26/09/2022, prot. n. FI0123132 in atti dal 27/09/2022 per frazionamento e fusione (n.123132.1/2022). La soppressione di dette particelle e subalterni ha costituito i subalterni 504, 505, 514 e 515 della particella 57.
- il subalterno 506 della part.lla 57 all’urbano è stato soppresso con pratica Docfa a variazione del 07/12/2022 prot. n. FI0154238 in atti dal 09/12/2022 per divisione (n. 154238.1/2022). La soppressione e la divisione ha dato origine ai subalterni 514 e 515.
- la particella 59 a terreni è stata soppressa con tipo mappale del 26/01/2021 protocollo n. FI0006013 in atti dal 26/01/2021 (n. 6013.1/2021). La soppressione di detta particella ha originato le particelle all’urbano n. 715, 716 e 717.
- le particelle 282 e 698 originano dalla particella 52. Quanto alla particella 698, per essa è stata presentata al Catasto Fabbricati denuncia di nuova costituzione n. 4241.1/2012, prot. n. FI0297558 del 28 novembre 2012; al Catasto Terreni, la medesima è rappresentata quale ente urbano di mq 82, a seguito della presentazione in data 12 febbraio 2010 del tipo mappale n. 45708.1/2010, protocollo n. FI0045708, con cui la particella 52 è stata portata a Catasto Fabbricati e della denuncia di variazione per frazionamento n. 287486.1/2012, registrato in data 23 novembre 2012, in atti da pari data, protocollo n. FI0287486, con cui è stata frazionata la particella 52 e costituita la 698. Quanto alla particella 282, questa origina per frazionamento dalla 52, presentato in data 26 maggio 1992 n. 1507.1/1992 in atti dall’1 giugno 1992.
- la particella 705 origina dalla particella 42, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2013 n. 40594.1/2013, protocollo n. FI0040594.
- la particella 701 origina dalla particella 338, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2013 n. 40594.1/2013, protocollo n. FI0040594.
- la particella 220 origina dalla particella 57, in forza di tipo mappale del 24/09/2009 protocollo n. FI0297970 in atti dal 24/09/2009 presentato il 23/09/2009 (n. 297970.1/2009).

- la particella 272 origina dalla particella 161, in forza del frazionamento registrato in data 29/01/1996 DV 3506/92 (n. 2843.1/1990).
- le particelle 160, 265 e 269 originano da variazione geometrica del 15/09/1990 in atti dal 19/09/1990 frazionamento n. 2052.1/1990.
- la particella 201 del foglio di mappa 24 deriva dal frazionamento presentato in data 17/10/1995, registrato in data 17/10/1995 (n. 4519.1/1995)".



## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI



### LOTTO 2

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

*"si precisa che la villa ed il corpo annesso (part.lla 57 escluso la tettoia e gli annessi tergali) e l'edificio di cui alla ex part.lla 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano) sono stati edificati addirittura in data anteriore al 1942 come risulta dal Catasto Leopoldino del 1821 e come risulta dalla planimetria catastale di impianto della villa del 05/01/1940 (planimetria di impianto solo della villa). La cantina di cui alla part.lla 685 è stata edificata in virtù di Concessione Ed. n. 122/1977, mentre la porcilaia e la rimessa su ex part.lla 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano), sono state condonate con Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008. Non si dispone di data certa di costruzione dei fabbricati di cui alla part.lla 53 anche se sembra di vecchia foggia ed è stato edificato in data anteriore al 1942. I fabbricati di cui al lotto 2 sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:*

**Fabbricato 1) part. 53 (scuderia)** Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e successivamente non è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia.

Non esistono planimetrie catastali dell'immobile. **L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico** trattandosi di edificio costruito in data anteriore alla legge urbanistica n. 1150/1942.

**Fabbricato 2) part. 57 sub 516 e 517 (villa) e parco (sub 518)** Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 (vedasi planimetria di impianto in data 05/01/1940 ALL. B2) e successivamente **non è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia** ad eccezione della seguente pratica edilizia:

**Autorizzazione Edilizia n. 199** del 23/10/1991 (prot. n. 12665 del 30/09/1991) per Sostituzione di una trave di colmo rotta delle stesse dimensioni e caratteristiche.

Rich. .... – via ..... Foglio di mappa 14 part.lla 57. Riguarda porzione della particella 57 piano secondo, corpo villa.

**L'immobile (villa part.lla 57 sub 516 e 517) è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico**, trattandosi di edificio costruito in data anteriore alla legge urbanistica n. 1150/1942. Per tale immobile è presente planimetria catastale di impianto presentata in data 05/01/1940. Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a detta planimetria, tuttavia si segnalano alcune difformità consistenti principalmente nell'errata posizione delle finestre (alcune finestre risultano traslate e/o spostate) e delle mazzette interne e anche nelle dimensioni del fabbricato che risultano maggiori di quanto indicato in planimetria catastale. È necessario redigere DOCFA a variazione con presentazione di corretta planimetria mentre da un punto di vista edilizio, trattandosi di immobile ante 1942, non si rende necessario presentare sanatorie ma si consiglia di presentare la Rappresentazione dello stato legittimo,

trattandosi di meri ed evidenti errori di rappresentazione grafica, salvo diversi approfondimenti con l'Ente.

Si segnalano inoltre, nel terreno di pertinenza della villa, le seguenti pratiche edilizie:



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Autorizzazione Edilizia n. 163/1993 del 04/10/1993 (prot. n. 9939 del 30/07/1993) Installazione deposito gpl per uso domestico. Rich. .... Attenzione: il deposito gpl è stato rimosso in quanto i fabbricati sono allacciati alla rete di gas metano.**

**SCIA n. 71/2013 del 23/04/2013 (prot. 7652) Restauro di porzione di muro crollata. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lle 55-57. Trattasi del rifacimento e consolidamento di porzione del muro fronte strada crollato, ricadente in parte su part.lla 55 ed in parte su part.lla 57. STATO DELLA PRATICA: Non visionata ultimazione lavori.**

**Fabbricato 3) part. 57 sub 500 (porzione fabbricato uso agricolo), sub 509 e sub 3 (appartamenti sub 509 e sub 3)** Il fabbricato adiacente alla villa è costituito dal corpo centrale di colore rosa, di 2 piani fuori terra (terra e primo) con porzione interrata e seminterrata, edificato in epoca anteriore al 1942 e da una protuberanza ad un unico piano in cui si trova la cantina di invecchiamento con addossata la tettoia ad uso agricolo condonata; oltre a ripostigli esterni. Non si dispone di data certa di costruzione dei fabbricati in cui è ubicata la cantina di invecchiamento (né della porzione di ripostiglio non condonata), tuttavia da foto aeree tratte dal sito <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/ortofoto.html>, la cantina risulta già esistente nel 1965 (immobile quindi ante 1967, anche se le modalità costruttive fanno pensare ad un fabbricato di vecchia foggia), mentre non si hanno informazioni certe sulla porzione di ripostiglio non condonato.

Il fabbricato color rosa e i relativi annessi e volumi sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

**Autorizzazione Edilizia n. 610/1984 del 13/10/1984 Smontaggio e rimontaggio del manto di copertura del loggiato e sua impermeabilizzazione. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.la 57 (oggi sub 500). Riguarda, la porzione della particella 57, annesso rurale con loggiato annesso alla fattoria indicato nella planimetria a lato tratto dalla pratica edilizia.**

**Autorizzazione Edilizia n. 1366/1988 del 05/09/1988. Ripristino tetto annesso rurale. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.la 57 (oggi sub 500). Riguarda, la porzione della particella 57 sub 500, annesso rurale con loggiato parte della fattoria ed interposto tra la villa e la cantina particella 685, di cui alla foto a lato tratta dalla pratica edilizia.**

**DIA n. 166/2001 del 20/04/2001 (prot. n. 5513 del 31/03/2001) Restauro e risanamento conservativo. Rich. .... STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori. Nota: i lavori non sono mai stati realizzati e successivamente è stata presentata pratica n. 505/2004.**

**Autorizzazione Edilizia n. 31/2001 del 04/07/2001 (prot. 5871 del 05/04/2001) e successiva variante finale per Frazionamento immobiliare e opere di manutenzione straordinaria. Con dette pratiche edilizie è stata realizzata una piccola unità abitativa al piano primo con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato rurale (attenzione: trattasi di diverso appartamento lato sx salendo la scala). Il progetto prevedeva anche la realizzazione di bagni e di un locale ufficio nella tinaia (non realizzati come indicato in variante). Con il progetto di variante vengono realizzate solo alcune opere consistenti nella demolizione dei tini al piano terra e nella ripassatura della superficie inferiore della copertura. Rich. Ugo Bing – via Firenze 11. In detta pratica lo stato di fatto dell'appartamento sub 3 risulta conforme allo stato dei luoghi ma non è chiaro se da un punto di vista distributivo vengono eseguiti degli interventi. STATO DELLA PRATICA: Lavori ultimati in data 04/07/2005.**

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3006 (pratica n. 1440/00) del 30/08/2005. per Esecuzione di modifiche a due aperture esterne con trasformazione da finestre in portefinestre al piano terra e primo di un edificio destinato a frantoio. Trattasi di opere eseguite sulla porzione della part.la 57 (oggi part.la 57 sub 500) – fabbricato ad uso frantoio, lato tergale – in assenza di titolo edilizio. Al piano terra una finestra viene trasformata in porta ed al piano primo una finestra viene trasformata in portafinestra per lo scarico delle olive con il montacarichi.**

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008 per Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta (nota: quest'ultimi non oggetto della presente perizia). In località Fiano risultano una tettoia e due ripostigli, una rimessa, un pollaio ed un porcile, tutti realizzati in appoggio ed ampliamento del fabbricato**

esistente. Non è stato condonato il ripostiglio con apertura ad arco che tuttavia si ritiene legittimo dal punto di vista edilizio in quanto presumibilmente edificato ante 1942 (già presente nella mappa di impianto catastale del 1943).

**DIA con atto d'assenso n. 331/2006** del 14/08/2006 (prot. n. 16280 del 25/07/2006) Rifacimento e sostituzione elementi strutturali della copertura – procedura di Volume con apertura ad arco non condonato, legittimo urgenza. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lla 57 sub 3. Riguarda, la porzione della particella 57 indicata nella planimetria a lato. STATO DELLA PRATICA: DIA con atto di assenso, non visionata ultimazione lavori. Attesa di documenti integrativi.

**Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2** del 01/03/2016 per Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso residenziale. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lla 57 (oggi part.lla 57 sub 509). Il progetto a sanatoria riguarda la realizzazione di opere interne a porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sostanzialmente già previste e non realizzate nella autorizzazione edilizia n. 31 del 04/07/2001 con correzione di errori grafici rispetto alla precedente pratica edilizia.

**Il fabbricato di color rosa adiacente alla villa, a destinazione produttiva/agricola part.lla 57 sub 500, è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di immobile ante 1942** (nota: anche il ripostiglio con apertura ad arco adiacente alla cantina di invecchiamento si ritiene edificato ante 1942 in quanto già presente nella mappa di impianto catastale del 1943).

**L'appartamento al piano primo, part.lla 57 sub 509, è conforme alla Attestazione di Conformità n. 2 del 01/03/2016. La tettoia (porzione del sub 500) è sostanzialmente conforme al Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00) del 03/04/2008, così anche la porzione di ripostigli condonata.** La scrivente precisa che non è chiaro se con la pratica n. 31/2001 vengono modificati dal punto di vista distributivo i locali del sub 3 (nella pratica infatti vengono disegnati detti locali ma si parla di realizzazione di appartamento al piano primo che è diversa unità immobiliare, ovvero sub 509). Per quanto sopra detto l'unità immobiliare ad uso civile abitazione part.lla 57 sub 3, parte di fabbricato ante 1942, pur essendo sostanzialmente conforme (ovvero sulla base delle indagini svolte e della documentazione reperita) agli elaborati grafici **necessita di ricognizione**.

**Fabbricato 4) ex part. 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano).** Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1942 e successivamente oggetto di opere di ristrutturazione edilizia. Negli archivi del Comune di Certaldo sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

**DIA n. 166/2001** del 20/04/2001 (prot. n. 5513 del 31/03/2001) Restauro e risanamento conservativo. Rich. .... STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori. Nota: i lavori non sono mai stati realizzati e successivamente è stata presentata pratica n. 505/2004.

**DIA n. 505/2004** del 16/11/2004 (prot. n. 21057 del 27/10/2004) Restauro e risanamento conservativo di un fabbricato per civile abitazione. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lla 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515 all'urbano). Il progetto prevede il rifacimento della copertura dei solai pericolanti e la realizzazione di bagni.

Nota: con tale pratica vengono ripresentati i lavori mai realizzati della DIA n. 166/2001. STATO DELLA PRATICA: Attesa ultimazione lavori. Si precisa che per sanare detti lavori e le relative varianti intercorse è stata presentata Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria in data 30/07/2018 prot. n. 17122 (Pratica n. 305/2018) di seguito elencata. Ad oggi la sanatoria non è stata rilasciata.

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 3191 (pratica n. 1441/00)** del 03/04/2008, per Costruzione ed ampliamento di fabbricati rurali in località Fiano, località Capaccia e località Casetta (nota: quest'ultimi non oggetto della presente perizia). In località Fiano risultano una rimessa, un pollaio ed un porcile, in parte realizzati in appoggio ed ampliamento del fabbricato principale (fabbricato rurale di cui alla ex part.lla 59, soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – sub 502, 504, 505, 514 e 515

all'urbano), in parte in appoggio ed ampliamento al rudere esistente (parte della ex 59 a terreni, oggi part.lla 57 sub 502).

Vengono cioè condonati (oltre ad altri volumi non oggetto della presente perizia) i seguenti volumi:

- *Pollaio in appoggio al fabbricato principale della ex part.lla 59 (soppressa oggi part.lla 57 sub 502). Questo volume oggi risulta demolito.*
- *Rimessa in appoggio a fabbricato (oggi part.lla 57 sub 500, rimessa agricola)*
- *Porcile e avicunicoli in appoggio alla tettoia/rudere (parte della ex part.lla 59, oggi part.lla 57 sub 502).*

*La tettoia/rudere non è stato oggetto di sanatoria essendo già esistente alla data di presentazione del condono (istanza in data 01/04/1986 prot. 5504), come si vede dalle fotografie allegate a detta pratica.*

**Pratica n. 305/2018 Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 08 del 13/05/2022** presentata il 30/07/2018 prot. n. 17122 per Modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo.

**Foglio di mappa 14 ex part.lla 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 500 – porzione – 504, 505, 514 e 515).** Trattasi di opere di frazionamento in più unità immobiliari ad uso abitativo ubicate ai piani 1° e 2° (con locale degustazione vini al piano terra) e conseguenti opere di ristrutturazione dell'immobile citato, opere che andavano a modificare quanto previsto e rappresentato nella DIA n. 505/2004. Per detta istanza la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole (parere n. 01 del 13/09/2019).

**STATO DELLA PRATICA: Rilasciata in data 13/05/2022 Attestazione di Conformità n. 8.**

*Nota: A puro titolo informativo la scrivente rileva che sul fabbricato n 4) e relativa area di pertinenza ed annessi, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie, i cui lavori non sono stati realizzati:*

- *DIAE N. 162/2008 del 22/04/2008 (prot. n. 6432 del 02/04/2008) Costruzione di autorimessa interrata. Rich. ...., foglio di mappa 14 part.lla 59 con Rif. Atto per costituzione di vincolo pertinenziale del 13/03/2008 rep. n. 25286 ai rogiti notaio Bartoletti.*
- *Permesso di Costruire n. 390/2008 (prot. n. 15182 del 12/08/2008) per Ristrutturazione di un edificio ex agricolo per costruzione di piscina di pertinenza ad un complesso residenziale) e/o respinte e per tale motivo non sono citate nell'elenco soprariportato.*

*Diffornità e sanabilità delle opere*

*Rispetto al richiesta di sanatoria presentata la scrivente segnala le seguenti diffornità:*

*Sono stati realizzati alcuni larghi gradini per accedere dalla camera tergale al bagno interno dell'appartamento n. 1 al piano primo.*

- *Al piano secondo risulta tamponato il collegamento fra i due vani frontali perché, come detto, pur risultando una sola unità immobiliare i lavori sono stati fatti per realizzarne due.*
- *L'altezza di un bagno al piano primo e di un bagno al piano secondo risulta difforme da quanto indicato nella pratica perché è stato installato controsoffitto.*
- *Il piano secondo risulta suddiviso in due unità immobiliari anziché una sola come indicato negli elaborati grafici; la divisione è data dalla chiusura di una porta di collegamento, facilmente ripristinabile.*

**L'immobile part.lla 57 sub 500 (porzione pianto terra), sub 504, 505, 514 e 515 è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilio/urbanistico all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 08 del 13/05/2022 (pratica n. 305/2018 per Modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo) a condizione che al piano secondo venga demolito il tramezzo che determina la divisione in due appartamenti in quanto solo 1 appartamento è legittimo.** Costi di ripristino della condizione legittima stimati in € 2.000,00 (oltre al pagamento, come già detto, della sanzione). Da verificare con l'ente la necessità di presentare una pratica edilizia per evidenziare la demolizione del volume condonato ex pollaio ricadente sul terreno sub 518 (volume non indicato nella planimetria catastale perché non esistente nello stato di fatto), trattasi del volume nei pressi del wc tergale dell'edificio ocra. Trattasi di volume in diminuzione la pratica edilizia serve solo per rendere legittimo e coerente lo stato di fatto con i volumi condonati. Costi stimati per la pratica edilizia € 1.500,00, non decurtati trattandosi di importi modesti e visti gli arrotondamenti applicati alla stima.

**Il rudere part.lla 57 sub 502** è un fabbricato diruto di cui non si hanno notizie circa l'epoca esatta di realizzazione. Tuttavia il rudere risulta rappresentato nella mappa di impianto catastale del 1943; per tale ragione risulta ovvio ritenere che il rudere (così anche il rip. condonato con apertura ad arco

*porzione del sub 500 descritto al punto 3), sia stato edificato ante 1942 (i rilievi per redigere la mappa sono infatti stati realizzati almeno 10 anni prima, secondo la prassi, le modalità ed i tempi dell'ufficio all'epoca). In ogni caso trattasi di volumi ante 1967 che, se ubicati fuori dal centro abitato (condizione ipotizzabile ma da verificare con l'ente) sarebbero da ritenersi legittimi.*

#### **Fabbricato 5) part. 685**

**Concessione Edilizia n. 122/1977** del 24/10/1977 Costruzione di un deposito per prodotti vinicoli.

Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lla 685, tinaia in c.a. prefabbricato annessa a cantina esistente. Negli archivi del Comune di Certaldo n. ord 145 del registro abitabilità anni 1977/1983, è presente Agibilità

per Tinaia su Licenza Costruzione n. 122 del 24/10/1977 e variante n. 278 del 23/08/1978.

**Concessione Edilizia n. 278/1978** del 23/08/1978 Variante di ampliamento della tinaia cantina, di cui alla concessione edilizia n° 122 del 24/10/77. Rich. .... Foglio di mappa 14 part.lla 685. Il progetto di variante comporta lo spostamento a monte del nuovo fabbricato che viene realizzato addossato agli annessi esistenti.

**ATTENZIONE:** nella pratica non sono ben indicate le altezze interne, per il calcolo del volume si fa riferimento a quelle esterne e, considerando la pendenza del terreno, oggi non è possibile eseguire rilievi dettagliati per un raffronto preciso, oltretutto il calcolo fa una differenza di volume rispetto alla pratica principale, senza una vera e propria ricognizione globale. L'altezza interna dei locali di 8,10 m indicata nella pratica sembra tuttavia essere conforme allo stato dei luoghi.

Negli archivi del Comune di Certaldo n. ord 145 del registro abitabilità anni 1977/1983, è presente Agibilità per Tinaia su Licenza Costruzione n. 122 del 24/10/1977 e variante n. 278 del 23/08/1978.

Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta Certificato di Abitabilità/Agibilità per i fabbricati di cui al lotto 2.

Per quanto potuto accertare (sono state prese misure a campione e non è stato possibile rilevare le misure esterne dei lati longitudinali ma solo quelle del lato trasversale di testata), la cantina/tinaia part.lla 685, è sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico alla Concessione Edilizia n. 278/1978. Risulta anche conformità tra pratica edilizia e planimetria catastale.

#### **Fabbricato 6) Magazzino foglio 14 part.lla 229 sub 300**

Fabbricato presumibilmente edificato ante 1942 (già presente nelle mappa di impianto catastali del 1943), pertanto si ritiene legittimo.

#### **Terreni foglio 24 part.lle 26, 27 e 29 (oltre a part.ille 17, 18, 19, 20, 23, 25 e 46 di cui al lotto 3)**

**Concessione Edilizia n. 66/2001 del 29/10/2001 (Pratica n. 488/2001)** per Movimenti di terreno per la realizzazione di un vigneto (riporti e sterri e realizzazione di gabbioni per salvaguardare il suolo dall'azione erosiva delle piogge quali drenaggi e fossette con diverso orientamento dei filari del vigneto) loc. Fiano Poggio ai Monti. I lavori riguardano il terreno di cui alla part.lla 46 del foglio di mappa 24.

**STATO DELLA PRATICA:** Dall'archivio del Comune per la pratica suddetta risulta Emesso atto definitivo.

**DIA (pratica n. 376/2003) presentata il 01/08/2003 e variante finale** per Manutenzione straordinaria di viabilità esistente. Trattasi di opere eseguite sui terreni identificati al foglio di mappa 24 particelle 26, 27 e 29 consistente nella realizzazione di tombini e relative tubazioni di attraversamento e nel ricarico del fondo stradale esistente con inerti reperiti in azienda. **STATO DELLA PRATICA:** Lavori ultimati in data 13/07/2006".

La **destinazione urbanistica** dei terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo è quella risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Certaldo in data 7 maggio 2025 da cui risulta quanto segue.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
“L’appezzamento di terreno posto in questo Comune, catastalmente rappresentato al foglio di mappa 14:

- dalle particelle 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 63, 106, 108, 111, 112, 160, 265, 269, 272 e 705, ricade in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- dalle particelle 39, 220 e 701, ricade in parte in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte in area <VV> “**Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani**”;
- dalle particelle 57 e 109, ricade in parte in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in parte nel morfotipo <TS2> **Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)** (corrispondente alla zona omogenea ‘A’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte in area <VV> “**Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani**”;
- dalla particella 58, ricade nel morfotipo <TS2> **Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)** (corrispondente alla zona omogenea ‘A’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- dalla particella 110, ricade in parte in area <VV> “**Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani**”, in parte nel morfotipo <TS2> **Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)** (corrispondente alla zona omogenea ‘A’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte su “**Viabilità esistente**”;
- dalla particella 698, ricade in parte nel morfotipo <TS2> **Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)** (corrispondente alla zona omogenea ‘A’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte su “**Viabilità esistente**”.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
“L’appezzamento di terreno posto in questo Comune, catastalmente rappresentato al foglio di mappa 24:

- dalle particelle 18, 19, 20, 25, 46, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 189, 182, 183, 184, 325, 326, 327, 330, 331 e 334, ricade in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- dalle particelle 21, 23, 27, 28, 29, 33, 45, 200 e 329, ricade in parte in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) e in parte su “**Viabilità esistente**”;
- dalle particelle 26, e 201, ricade in parte in sottozona <El.cs> - “**Sistema della collina superiore**” (corrispondente alla zona omogenea ‘E’ del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in parte in area <VV> “**Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani**” e in parte su “**Viabilità esistente**”.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

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

#### **“Terreni foglio 14 part.lle 106, 108, 160, 265, 269, 272**

*Con atto di permuta e compravendita ai rogiti Notaio Lucia Niccolai in data 19/03/1992 rep. n. 13057, i signori ..... costituiscono a carico del pozzo posto sul terreno di loro proprietà, posto sul confine della particella 161 con la 271 del foglio 14 ed a favore dei terreni ... rappresentati dalle part.lle 265, 106, 272, 108, 160 e 269 (oltre a part.lle 263 e 267 di diversa proprietà e non oggetto di pignoramento), servitù per l’attingimento dell’acqua ad uso agricolo; viene inoltra costituita a favore dei beni di proprietà ..... (part.lle 263 e 267) la servitù di passo pedonale e carrabile con mezzi agricoli, per raggiungere detto pozzo, sulla viottola posta sul terreno di proprietà [dell’esecutato, n.d.r.].*

## **Terreni foglio 14 part.lle 39, 51, 50 e foglio 24 part.lle 20, 22, 26, 27, 189**

**Servitù inamovibile di elettrodotto e conduttori aerei e cabina elettrica su palo recognito**, con atto di costituzione ai rogiti notaio Elisabetta Giotti rep. n. 10991 del 13/10/1994 e rep. 11286/2962 del 02/03/1995, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra il 01/04/1995 ai nn. 1932/1379, a favore di ENEL Spa, con sede a Roma CF 00811720580 e contro [l'esecutato, n.d.r.] riguardante i terreni identificati al CT del Comune di Certaldo al foglio di mappa 14 part.lle 39, 51, 50 e al foglio 24 part.lle 20, 22, 26, 27, 189. Nel contratto si legge . "... servitù di elettrodotto relativa ad una linea elettrica a 15 KV di tensione nominale, denominata "VIA DEL BOSCO", comprendente anche una cabina elettrica di trasformazione installata su palo. L'elettrodotto suddetto è costituito da linea aerea a 3 conduttori ed una cabina elettrica di trasformazione su palo per una percorrenza complessiva di metri 545 circa, misurati sull'asse della linea, con l'impianto di n. 6 sostegni, compreso quello della cabina elettrica. La striscia di terreno asservita è coassiale alla linea elettrica ed è larga metri 7,00 misurati in senso normale all'asse della linea stessa. Inoltre, in corrispondenza del sostegno su cui è installata la cabina elettrica, si costituiscono: servitù di impianto di cabina elettrica di trasformazione su palo e servitù di maglia a terra, entrambe gravanti su di una porzione di terreno di forma quadrata, con il lato di metri 3,00, centrata sul sostegno della cabina elettrica. ...Le servitù costituite con il presente atto sono inamovibili.... L'Enel ha diritto di far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso con i mezzi d'opera e di trasporto necessari per la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza, la manutenzione e la riparazione dell'elettrodotto e della cabina elettrica suddetti. ... Per tutta la striscia di terreno asservita, dovrà essere mantenuto il terreno libero da piante di alto fusto e da coltivazioni e da piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto. ... Le servitù dureranno per tutto il tempo in cui l'Enel o chi per esso, esercirà o manterrà l'elettrodotto..."

## **Fabbricato foglio 14 part.lla 53, deposito seminterrato**

Al deposito seminterrato del fabbricato di cui alla part.lla 53 (stalla/scuderia adiacente al cancello di ingresso alla villa), si accede dalla corte lastricata esterna al parco e alla proprietà, ovvero si accede dalla part.lla 698 (ente urbano) e dalla part.lla 52 (quest'ultima non oggetto della perizia). Si configura quindi una **servitù di passo a carico della part.lla 52 per l'accesso al deposito interrato della part.lla 53** (deposito oggi identificato al sub 501).

## **Terreni foglio 14 ex part.lla 59 (oggi part.lla 57)**

A puro titolo informativo, la scrivente segnala che con scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio Bartoletti Stella di Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 13/03/2008 rep. n. 25286/9773, trascritta il 27/03/2008 ai nn. 2742/1756, a favore di Comune di Certaldo, [l'esecutato, n.d.r.] ha assoggettato a vincolo di pertinenzialità i locali ad uso autorimessa interrati da realizzare nel sottosuolo dell'area rappresentata al catasto terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa 14 particella 59 (soppressa, oggi part.lla 57 sub 508 all'urbano) ad unità immobiliari facenti parte del fabbricato in fase di ristrutturazione o ad altre unità abitative nelle vicinanze ed insistenti sulle particelle 57 e 59 del foglio di mappa 14. NOTA: I locali ad uso autorimessa di cui alla DIA 162/2008 per la Costruzione di una autorimessa interrata non sono stati realizzati e pertanto il vincolo di pertinenzialità non sussiste."

## **STATO DI POSSESSO**

Con comunicazione del 13 marzo 2024 il custode giudiziario IS.VE.G. Srl ha riferito che "Lotto 2-3-4 il contratto di locazione è stato risolto dal legale della procedura. Pertanto ai fine della vendita tutti i lotti sono giuridicamente liberi".

In considerazione di quanto precede tutti i lotti sono da considerarsi giuridicamente liberi.

**LOTTO 2****PREZZO BASE D'ASTA: Euro 2.070.000,00****OFFERTA MINIMA: Euro 1.552.500,00****AUMENTO MINIMO: Euro 42.000,00****SPESE E REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione e voltura, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente; le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sugli immobili trasferiti sono a carico della procedura.

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

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

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

1) in caso di **offerente persona fisica**: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisca e dell'eventuale presentatore;

2) in caso di offerente **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore;

3) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della **cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, che dovrà essere versata sul **conto corrente intestato "ESEC. IMM. 80/2018 TRIBUNALE DI FIRENZE"** IBAN IT95 M086 7302 8020 0000 0910 702 e dovrà recare come causale la sola dizione "versamento cauzione" senza altre indicazioni; **si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;**

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

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del giudice tutelare, con documenti di identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) offerente diretto.
- b) avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato.
- c) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, detto soggetto potrà presentare una sola offerta per ogni lotto ad ogni tentativo di vendita. **Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.**

## ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

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

## SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente in modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art.

2, lettera f), D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

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

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

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

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

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

Si precisa che:

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

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

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

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

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

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

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

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

del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo;

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

## DISCIPLINA DELLA VENDITA

**I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge 47/85 ed al D.M. 37/08, **a corpo e non a misura** e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato di cui esso fa parte e meglio descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati - nella consulenza redatta dall'arch. Sonia Piazzini (CTU) in data 10 novembre 2022, successivamente integrata in data 19 gennaio 2023 e in data 24 marzo 2025, cui si fa riferimento per la più completa descrizione dei beni.

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

## MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

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

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del Professionista delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 del D. Lgs 1.9.1993 n. 385, dovrà versare il saldo prezzo, detratto quanto già versato a

titolo di cauzione, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale “versamento saldo prezzo di aggiudicazione”, eseguito sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE ai sensi degli artt. 490, comma 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione di stima (e relativi allegati), ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c., sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.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 Spa, sul giornale a rilevanza locale “Newspaper Aste”, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, in versione digitale;

- di un annuncio di vendita, da parte di Aste Giudiziarie In linea Spa, sul periodico quindicinale “Aste Giudiziarie” Edizione nazionale, in versione digitale.

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

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

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

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

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

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

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

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it),



www.astalegal.net, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.



**L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.** Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista delegato tel. 055245951 email: stefano.berti@studiorberti.fi.it.

Firenze, 29 dicembre 2025



Il Professionista delegato  
Dott. Stefano Berti

