

Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Bisegna Francesca Romana

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Elefante Notaio in Firenze, professionista delegato, ex art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze alle operazioni di vendita relative al procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. 51/2007+451/2009+282/2018**, a norma dell'articolo 490 c.p.c. con ordinanza del 18 gennaio 2019 considerato che la Società Astelegale.net spa risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 DM 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica

AVVISA

che il giorno **22 luglio 2026 alle ore 15.00** presso il suo studio in Via Lorenzo il Magnifico n. 22, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it di quanto in calce descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c., al D.M. 32/2015 e alle seguenti condizioni e modalità:

a) la vendita avverrà in un lotto a corpo e non a misura con la conseguenza che non si farà luogo a diminuzione o supplemento del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui la misura effettiva del compendio o di parte di esso sia minore o superiore rispetto a quella risultante dalla CTU agli atti;

b) il lotto sarà posto in vendita al prezzo base pari ad:

Euro 402.772,50 (quattrocentoduemilasettecentosettantadue,50),

(pari al prezzo dell'ultima asta ridotto del 10%), l'offerta minima (pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$) è quantificata in:

Euro 302.079,37 (trecentoduemilasettantanove,37),

in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in:

Euro 8.055,45 (ottomilacinquantacinque,45);

gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso sul sito internet fino al giorno antecedente la vendita, personalmente o a mezzo di avvocato esclusivamente con modalità telematica

all'interno del portale www.spazioaste.it previa registrazione attraverso la funzione "invia l'offerta" seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" all'interno del portale.

L'offerta deve essere presentata dal diretto offerente o da Avvocato (che operi quale presentatore) mediante procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

E' possibile la presentazione, solamente da parte di un Avvocato, di offerta c.d. per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3, c.p.c.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene nel portale www.spazioaste.it. **Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download. L'offerta, dopo essere stata scaricata, non deve essere aperta né modificato il nome del file** (ad es. offerta_0000.zip.p7m), e deve essere trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo dedicato dal Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si specifica che l'invio dovrà avvenire tramite casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente.

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

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

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

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

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

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

d) Le offerte dovranno contenere:

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

13 - indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;

14 - in caso di più offerenti, deve essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare

15 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

e) Versamento cauzione e saldo prezzo

L'offerente dovrà versare la cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto mediante bonifico bancario (causale "versamento cauzione") sul conto corrente in essere intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 51/2007+451/2009+282/2018, IBAN: IT79W0867302805042000421737, da effettuare entro il **14 luglio 2026** (ovverosia fino a cinque giorni lavorativi prima della data dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte) ed allegare copia della contabile di avvenuto pagamento unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto.

Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni.

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

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

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

direttamente al creditore fondiario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

f) Allegati all'offerta

All'offerta telematica dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- in caso di offerta presentata da persona fisica, copia documento identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto offerente e copia documento d'identità del presentatore, se diverso dall'offerente;
- in caso di offerta presentata da persona giuridica, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale del soggetto che la rappresenta, certificato del registro delle imprese valido o visura camerale avente identica validità da cui risultino i poteri ovvero la procura, il verbale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, estratto dell'atto di matrimonio; qualora l'offerente coniugato in comunione legale dei beni intenda acquistare come bene personale, dovrà essere allegata dichiarazione dell'altro coniuge di conferma ex art. 179 c.c., con documento di identità e codice fiscale del coniuge non acquirente (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione, ma prima del saldo prezzo);
- procura notarile rilasciata da un offerente (o più offerenti) all'avvocato, qualora l'offerente intenda avvalersi di quest'ultimo per la presentazione dell'offerta. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di Amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- qualora l'offerente sia un soggetto facente parte della Unione Europea (cittadino italiano o comunque comunitario o equiparato), non occorre l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente, oltre a quelli ordinariamente richiesti;
- qualora l'offerente sia cittadino non facente parte dell'Unione Europea, occorre verificare se sussista la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo stato di appartenenza per l'acquisto di beni immobili, e in caso di sussistenza della reciprocità, non occorrerà l'allegazione di alcun documento specifico da parte dello stesso offerente oltre a quelli ordinariamente richiesti,

risultando in tal modo integrata la sua capacità giuridica e di agire come se fosse cittadino italiano;

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

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

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

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

g) Versamento Bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo virtuale pari ad Euro 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il bollo non sarà soggetto a restituzione.

L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita del presente avviso e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, così come dovrà dichiarare di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dei beni oggetto del presente avviso alle norme sulla sicurezza degli impianti, sia l'attestato di prestazione energetica, assumendosene direttamente l'incombenza.

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

h) Vendita e gara

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematiche tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

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

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

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

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

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

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

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

La gara dovrà ritenersi chiusa quando siano trascorsi cinque (5) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

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

- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

E' possibile contattare l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848780013 per supporto ed assistenza nella partecipazione all'asta telematica. Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e alla redazione del verbale delle operazioni di vendita così come indicato nell'ordinanza di delega.

l) Versamento saldo prezzo

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

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

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

In alternativa, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di mutuo purché entro 7 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione, il professionista delegato comunicherà

all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare direttamente alla Banca, comunicando anche le coordinate bancarie necessarie a detto fine.

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

m) Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. nei casi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, 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.

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

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

o) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto viene detto a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

p) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode giudiziario nominato I.V.G., con sede in Firenze, Via Poggio Bracciolini n. 32 (377/3131585).

q) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione

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

r) La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita e nell'ordinanza integrativa:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,
- sui seguenti siti internet: www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it www.isveg.it unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima allegati;
- sul quotidiano on-line "Firenze Today" nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità FREE-PRESS;
- periodico quindicinale online Aste Giudiziarie edizione nazionale.

DESCRIZIONE DEL BENE

Dalla CTU, alla quale ci si riporta integralmente, emerge che i beni pignorati sono composti da quattro fabbricati ubicati nel Comune di Pelago in via Vallombrosana n. 79 in località Paterno e formano una tenuta poderale denominata "Villa Volpaia" e più precisamente così composti:

• **A) VILLA PADRONALE:** Villa padronale di tre piani con due unità abitative (complessivi sedici vani) risalente presumibilmente all'inizio del XIX secolo ed accessibile dalla Via Vallombrosana attraverso accesso carrabile privato provvisto di cancello e strada privata finita a ghiaia che si innalza per n° 3 tornanti, di pianta rettangolare è composto da tre piani fuori terra e risulta diviso in due unità immobiliari ad uso abitativo:

A1 - La prima unità immobiliare ad uso civile abitazione è disposta al piano terreno e primo, e risulta distribuita su una superficie utile complessiva di circa mq. 214, risulta composta da dieci vani oltre accessori che comprendono: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio e disimpegno al piano terra; disimpegno, tre camere, tre bagni, sottoscala, locale guardaroba e balcone al piano primo. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

A2 - La seconda unità immobiliare sempre ad uso civile abitazione è disposta al piano secondo, con superficie utile di circa mq. 130, risulta composta da sei vani oltre accessori che comprendono: ingresso con vano scale, disimpegno cucina-pranzo, soggiorno, due

camere, due bagni locale guardaroba e balcone. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

- **B) CASA COLONICA:** fabbricato anch'esso di vecchia costruzione ma successivo alla villa padronale ed edificato nelle immediate vicinanze di quest'ultima, è destinato anch'esso prevalentemente ad uso abitativo e per porzione a locali accessori. Il fabbricato risulta diviso in due unità immobiliari abitative con ingressi indipendenti e da alcuni locali accessori, più precisamente:

B1 - unità immobiliare ad uso abitativo parzialmente seminterrata ed avente una superficie utile di circa mq. 43 con annessa cantina di circa mq. 7 oltre ad un locale di sbratto per mq. 10,50 circa. La parte abitativa risulta composta da due vani, cucina e camera oltre bagno e accessori quali piccola loggia d'ingresso e forno. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

B2 - unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra con superficie utile di circa mq. 105 con annesso ampio locale accessorio finito al grezzo di mq. 44 utili circa situato al piano primo. La parte abitativa è composta da cinque vani di cui una cucina, soggiorno, tre camere oltre disimpegno e bagno. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

B3 - Costituisce parte integrante del volume e dell'ingombro del presente edificio un vano destinato a centrale termica a comune ed a servizio delle quattro unità abitative precedentemente descritte con proprio accesso dall'area di pertinenza fronteggiante anche la villa padronale. La superficie utile risulta di circa mq 8. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

- **C) GARAGE:** fabbricato rurale di vecchia costruzione attualmente adibito ad uso autorimessa risulta costituito da un unico locale di circa 25 mq utili, posto ad una quota inferiore rispetto alla villa ed alla casa colonica in prossimità del secondo tornante della via privata interna al comparto. Per la descrizione si rimanda alla CTU.

- **D) CANTINA:** fabbricato rurale realizzato presumibilmente al momento della costruzione della villa padronale ed attualmente utilizzato a deposito, si estende anch'esso per una superficie utile di circa mq 24,50 ed è costruita in adiacenza al garage descritto al precedente punto C). Per la descrizione si rimanda alla CTU.

- **F) TERRENI AGRICOLI:**

Trattasi di terreni agricoli che fanno parte del complesso immobiliare che circondano i fabbricati sopra descritti e precisamente:

- Foglio 47, p.lla 325, terreno che vede presente nella maggior parte della sua estensione piante di olivi oltre a comprendere lo sviluppo del vialetto carrabile in ghiaia che collega il cancello d'ingresso sulla Via Vallombrosana alle aree di stretta pertinenza della villa padronale edella

casa colonica. La particella ricade nel Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di Collina 2 Subsistema 2. 1 Area agricola pedemontana disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. Come emerge dal CDU del 2011 la particella ricade nel Regolamento Urbanistico in zona culturale ed ambientale A2 "Tessuti edificati ad impianto urbanistico storicizzato" disciplinata dall'art. 61 delle N.T.A.

- Fogli 47 p.lle 193, 194 e piccola porzione della 323, terreno adibito a sistemazioni esterne a giardino a servizio dei fabbricati attraverso vialetti, lastricati, scale di collegamento e muri a secco. Nella restante porzione della p.lla 323 il terreno è destinato ad uso agricolo con un'ampia presenza di piante di olivo. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti costituiti da muri realizzati in pietra a secco, che in alcuni punti presentano dei cedimenti. La particella ricade nel Piano Strutturale nel Sistema Territoriale di Collina 2 Subsistema 2. 1 Area agricola pedemontana disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. Come emerge dal CDU del 2011 le particelle ricadono nel Regolamento Urbanistico in zona agricola produttiva E2 disciplinata dall'art. 46 delle N.T.A.

TERRENI E PARTI COMUNI: Risultano a comune ai vari immobili descritti i terreni agricoli e le aree di stretta pertinenza antistanti gli edifici, la terrazza a lastrico solare (realizzata a copertura della cantina descritta al precedente punto D), la strada carrabile d'accesso che dalla pubblica via Vallombrosana con ingresso dal civico n. 79 si sviluppa fino al raggiungimento del garage e della cantina, della villa padronale, e della casa colonica.

Situazione catastale: immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago, nel foglio di mappa 47, p.lle 24 e 25 e precisamente:

A1. N.C.E.U. p.lla 24, sub. 1, categoria A/7 di classe 3°, consistenza 9,5 vani, rendita € 613,29; Via Vallombrosana n. 79, piano T-1.

A2. N.C.E.U. p.lla 24, sub. 2, categoria A/7 di classe 2°, consistenza 7 vani, rendita € 379,60; Via Vallombrosana n. 79, piano 2.

B1. N.C.E.U. p.lla 25, sub. 1 categoria A/4 di classe 2°, consistenza 4 vani, rendita € 247,90; Via Vallombrosana n. 79, piano S1.

B2. N.C.E.U. p.lla 25, sub. 2 categoria A/4 di classe 2°, consistenza 6.5 vani, rendita € 402,84; Via Vallombrosana n. 79, piano T-1.

C. N.C.E.U. p.lla 25, sub. 3 categoria C/6 di classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 94,25; Via Vallombrosana n. 79, piano T.

D. N.C.E.U. p.lla 25, sub. 4 categoria C/2 di classe 2°, consistenza 24 mq, rendita € 90,48;

Via Vallombrosana n. 79, piano T.

F. terreni e parti comuni

N.C.E.U. p.lla 25, sub. 5; Via Vallombrosana n. 79, beni comuni non censibili,

N.C.E.U. p.lla 25, sub. 6; Via Vallombrosana n. 79, beni comuni non censibili,

N.C.T. F. 47 p.lla 193, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.02.00,

N.C.T. F. 47 p.lla 194, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.00.50,

N.C.T. F. 47 p.lla 323, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 01.00.00,

N.C.T. F. 47 p.lla 325, ULIVETO, classe 2, consistenza ettari 00.43.52

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA: Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pelago gli edifici risultano conformi alla vigente normativa urbanistico edilizia in quanto sono stati edificata antecedentemente al 01/09/1967 e non risultano in atti, progetti o istanze edilizie che ne determinino una diversa consistenza. La villa è stata oggetto di richiesta di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 10/09/1986 assunta al protocollo con il n. 9663 (rif. pratica n° 1125/2586), relativa ad opere interne ed esterne realizzate nell'edificio principale denominato nella descrizione dei beni come "Casa Padronale", rilasciata dal Comune di Pelago in data 16/05/1997. I fabbricati non risultano vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e successive modifiche, aggiornamenti ed integrazioni.

Disponibilità del bene: nella disponibilità dell'esecutato.

Oneri condominiali: Le unità immobiliari non si trovano all'interno di un condominio.

Regime impositivo: è soggetto ad imposta di registro.

*

La partecipazione alle operazioni di vendita, descritte in questo avviso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella Consulenza tecnica d'ufficio e nei suoi allegati, agli atti del Fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Firenze, 8 aprile 2026

Il professionista delegato

Notaio dott.ssa Emanuela Elefante



