

Tribunale Ordinario di Firenze
Ufficio esecuzioni immobiliari
Procedimento di esecuzione immobiliare n. 249/2011 R.G.E.
Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis C.p.c., con modalità
sincrona telematica

Il sottoscritto, dottor Andrea Venturini, notaio in Montespertoli (FI), professionista delegato, ex art. 591**bis** C.p.c., dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Firenze, nell'ambito del Procedimento di esecuzione immobiliare n. 249/2011 R.G.E, giusta Provvedimento in data 31 marzo 2015, considerato che la società Astalegale.net S.p.a. risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro, di cui all'art. 3 D.M. n. 32/2015 e che la stessa risulta già attualmente in convenzione con il Tribunale di Firenze quale gestore della pubblicità telematica, a norma dell'art. 490 C.p.c.,

AVVISA

che il **18 novembre 2024, alle ore 9.30**, presso il proprio ufficio secondario in Firenze, Via Masaccio n.c. 187, procederà all'esame delle offerte, nell'ambito delle **operazioni di vendita senza incanto, con modalità sincrona telematica**, dei beni immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare, di cui all'art. 161**ter** Disp. att. C.p.c., di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso. I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori e servitù, attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.; il tutto come risulta meglio descritto in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia edilizio-urbanistica.

La vendita avverrà in sette (7) lotti.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Situazione urbanistica, riferita all'intero complesso immobiliare: i lotti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU agli atti, dalla quale risulta quanto segue:

a) il complesso immobiliare che contiene, tra gli altri, i beni in oggetto è stato edificato, previa completa demolizione di un fabbricato preesistente, in forza della Concessione Edilizia n. 3492, rilasciata dal Comune di Campi Bisenzio il 12/06/2001, per la realizzazione di un complesso originariamente destinato a "residence" e successiva Concessione a variante n. 3492/1, del 01/02/2005. Per il mutamento funzionale della destinazione d'uso del complesso senza opere edili, la società proprietaria ha presentato al Comune di Campi Bisenzio una Denuncia di Inizio Attività in data 1/12/2004, protocollo n. 70536. A seguito della presentazione della detta Denuncia di Inizio Attività, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Controllo del Comune di Campi Bisenzio, con Provvedimento in data 22/02/2005, prot. n.10306, ha comunicato che "il mutamento funzionale della destinazione d'uso senza opere sia ammissibile senza alcuna procedura, in quanto il Comune di Campi Bisenzio non risulta dotato di disciplina delle funzioni". In data 26/05/2005, con prot. n. 31169, è stata, pertanto, depositata la dichiarazione di ultimazione lavori, con variante finale, ai sensi dell'art.142 della Legge Regionale Toscana n. 1, del 2005, relativa ai tre fabbricati residenziali compresi nel complesso;

b) il complesso immobiliare che contiene, tra gli altri, i beni in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie: n. 2101, del 31/01/1992, n. 2091, del 10/01/1992, n. 2999, del 26/01/1998 e n. 3303 del 14/12/1999 (variante); n. 3000/c, del 26/01/1998, n. 3000/1, del 28/08/2000 (variante) e Variante finale del 05/03/2001, protocollo n. 10671, ai sensi dell'art.39 L.R. 52/99;

c) per una sola unità immobiliare risulta essere stata depositata una Denuncia di Inizio Attività in data 14/11/2007, protocollo n. 68615, per opere di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

I lotti, giusta CTU in atti, risultano contraddistinti come segue:

Lotto F)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via Ugo Novelli al numero civico 36 e Via Carlo Cattaneo al numero civico 47, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 216, Via Carlo Cattaneo n. 47; Via Ugo Novelli n. 36 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 56 mm. qq., superficie catastale totale 57 mm. qq., rendita Euro 1.622,50.

Situazione urbanistica del Lotto F: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria.

Come dichiarato da IS.VE.G., detto bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto G)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via Magenta al numero civico 42, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 513, Via Carlo Cattaneo n. 42 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 107 mm. qq., superficie catastale 99 mm. qq., rendita Euro 3.100,14.

Situazione urbanistica del Lotto G: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria.

Come dichiarato da IS.VE.G., detto bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto H)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via Magenta al numero civico 44, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 512, Via Carlo Cattaneo n. 44 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 121 mm. qq., superficie catastale 108 mm. qq., rendita Euro 3.505,76.

Situazione urbanistica del Lotto H: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto b); il fondo commerciale, secondo le procedure di approssimazione e arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme.

Come dichiarato da IS.VE.G., detto bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto I)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in via Carlo Cattaneo al numero civico 5, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 506, Via Carlo Cattaneo n. 5 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 136 mm. qq., superficie catastale totale 120 mm. qq., rendita Euro 3.940,36.

Situazione urbanistica del Lotto I: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali, per le opere conformi alla vigente normativa edilizia ed igienico-sanitaria, ed inoltre si rende obbligatoria la demolizione delle opere non sanabili; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria, in relazione a quanto derivante dalla sanatoria.

Come dichiarato da IS.VE.G., detto bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto L)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via Carlo Cattaneo al numero civico 11, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 505, Via Carlo Cattaneo n. 11

piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mm. qq., superficie catastale totale 71 mm. qq., rendita Euro 2.028,13.

Situazione urbanistica del Lotto L: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali, per le opere conformi alla vigente normativa edilizia ed igienico-sanitaria, ed inoltre si rende obbligatoria la demolizione delle opere non sanabili; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria, in relazione a quanto derivante dalla sanatoria.

Come dichiarato da IS.VE.G., il bene risulta locato a terzi ("CENTRO BENESSERE VERA DI CASTELLETTI VERA") in forza di contratto di locazione opponibile, in quanto registrato in data anteriore (29/01/2009) alla data di trascrizione del pignoramento, per la durata di anni sei (6), non disdettato: sulla base di quanto prescritto dalla Circolare del 17 dicembre 2020, a firma congiunta dei GG. E. del Tribunale Ordinario di Firenze, si precisa che, per il lotto in questione, si provvederà alla sua liberazione all'esito dell'aggiudicazione (ovvero, anche anticipatamente, qualora l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o abbandonato), senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario, essendo sufficiente l'ordine di liberazione che il Custode giudiziario nominato richiederà al G. E..

Lotto M)

In Campi Bisenzio (FI), fondo commerciale, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via Ugo Novelli ai numeri civici 16-18-20, composto da un vano principale, corredato di bagno, con anti-wc, retronegozio, corredato di un altro bagno, con anti-wc, e di due locali di deposito.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 511, Via Ugo Novelli n. 16-18-20 piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 124 mm. qq., superficie catastale totale 144 mm. qq., rendita Euro 3.592,68.

Situazione urbanistica del Lotto M: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al superiore punto a); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria.

Come dichiarato da IS.VE.G., il bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto N)

In Campi Bisenzio (FI), fondo direzionale, a uso ufficio privato, accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato in Via Carlo Cattaneo ai numeri civici 31-33, composto da un ampio vano

ingresso, tre locali a uso ufficio, tre locali a uso archivio, disimpegno, bagno, con anti-wc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio quanto in oggetto risulta rappresentato nel foglio 19, dalla particella 1897, sub. 520, Via Carlo Cattaneo n. 31-33 piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 149 mm. qq., rendita Euro 1.665,57.

Situazione urbanistica del Lotto N: detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui ai superiori punti b) e c); il fondo direzionale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali.

Come dichiarato da IS.VE.G., il bene risulta libero, in quanto nella disponibilità del custode giudiziario.

Si avverte l'aggiudicatario di ciascun lotto che, in caso di necessità, potrà comunque, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

- I lotti sono posti in vendita senza incanto al prezzo base di:

Lotto F: Euro 64.290,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 48.217,00;**

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 1.929,00.**

Lotto G: Euro 106.620,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 79.965,00;**

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 3.200,00.**

Lotto H: Euro 118.065,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 88.549,00;**

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 3.542,00.**

Lotto I: Euro 125.850,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 94.388,00;**

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 3.775,00.**

Lotto L: Euro 73.575,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** è conseguentemente determinata in **Euro 55.181,00;**

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 2.207,00**.

Lotto M: Euro 159.315,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima è conseguentemente determinata in **Euro 119.486,00**;

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 4.779,00**.

Lotto N: Euro 133.950,00; ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima è conseguentemente determinata in **Euro 100.462,00**;

- l'offerta dovrà essere accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- in caso di gara, l'aumento minimo è fissato in **Euro 4.018,00**.

- la vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale, nella misura di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (vendita telematica sincrona)

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, a pena di inefficacia, le offerte irrevocabili di acquisto **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 23:59 DEL GIORNO 17 NOVEMBRE 2024**, esclusivamente con modalità telematica, attraverso la funzione "invia offerta" seguendo le indicazioni riportate nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso e del "manuale utente per le vendite pubbliche", reperibile all'interno del portale: **l'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23:59 del giorno antecedente quello fissato per l'esame delle offerte.**

In caso di offerta per persona da nominare, ex art. 579 comma 3 c.p.c., o presentata integralmente da un terzo procuratore, è necessario avvalersi di un Avvocato munito di procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

L'offerta per la vendita telematica viene redatta e cifrata mediante un software web reso disponibile dal Ministero di Grazia e Giustizia; al termine della compilazione l'offerta è resa disponibile all'utente per il download;

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, a pena di inammissibilità, dovranno essere sottoscritte digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **dovranno essere trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, entro il termine sopra indicato, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015 l'offerta può essere trasmessa altresì mediante una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In detto caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica,

11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 del DM n. 32/2015.

Si raccomanda in ogni caso di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail), pena l'alterazione dello stesso e il rischio di invalidazione dell'offerta.

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

In relazione alla figura del c.d. "presentatore" (previsto dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 32/2015), si precisa che, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni nell'ordinanza di delega, qualora sia soggetto diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita; in tal caso, tra gli allegati all'offerta deve necessariamente essere presente il documento d'identità dell'offerente; **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 saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 III comma c.p.c. e dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (non saranno ritenute valide le offerte con cauzione prestata in misura inferiore);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) in caso di offerente persona fisica: copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerente persona giuridica: copia aggiornata 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della restituzione;

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

5) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, 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 e dell'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 e dell'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, copia anche per immagine della procura notarile - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

10) 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;

11) ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00, in nessun caso soggetto a restituzione;

12) 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;

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

L'offerta non sarà ritenuta efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura indicata e se l'accredito bancario di versamento della cauzione non è visibile dal Professionista Delegato al momento dell'esame delle offerte.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso l'istituto di Credito "**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**":

TRIBUNALE DI FIRENZE R.G.E. 249/2011
IT09Y010300280000008307637.

Il bonifico dovrà recare come causale la sola dizione "*versamento cauzione*", senza altre indicazioni; onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto (oltre che della formale correttezza del numero di CRO/TRN), si consiglia di effettuarlo almeno **5 giorni lavorativi prima** della data della vendita indicata nel presente avviso. **Il mancato accredito del bonifico sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta è causa di esclusione dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente, oltre alla cauzione, dovrà provvedere al versamento dell'imposta di bollo di € 16,00, da allegare all'offerta, tramite l'apposita funzione. 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. **Il bollo non è soggetto a restituzione.**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e 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. Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento della trasmissione dell'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale "spazioaste" con l'indicazione delle credenziali di accesso al medesimo portale per la partecipazione alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dal presentatore/offerente.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi.

Alle operazioni con modalità telematiche saranno autorizzati dal Professionista Delegato a prendere parte, come "spettatore", esclusivamente il debitore, i creditori e gli eventuali proprietari non eseguiti, con esclusione di qualsiasi altro soggetto (secondo quanto previsto dall'articolo 20 del ridetto Decreto Ministeriale 32/2015 e dall'ordinanza di vendita delegata); La richiesta di partecipazione dello spettatore dovrà essere inviata compilando l'apposito modulo entro il termine di presentazione dell'offerta. In caso di approvazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale, che permetteranno ai soggetti autorizzati di assistere alle operazioni di vendita senza possibilità di intervenire in alcun modo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato il giorno **18 novembre 2024, alle ore 9:30**, procederà all'esame delle offerte telematiche, previa apertura delle buste telematiche ed alla delibera sulle stesse ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte, per il medesimo lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta con modalità SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.02.2015 n. 32. 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di **Euro 1.929,00 (Lotto F); Euro 3.200,00 (Lotto G); Euro 3.542,00 (Lotto H); Euro 3.775,00 (Lotto I); Euro 2.207,00 (Lotto L); Euro 4.779,00 (Lotto M); Euro 4.018,00 (Lotto N)**.

La gara dovrà considerarsi conclusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Si precisa che, in caso di unica offerta presentata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente, anche in caso di sua mancata connessione/presenza nell'aula virtuale; in caso di gara sulla base dell'offerta più alta, quest'ultima potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; **in esito alla gara il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.** In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal 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.

In ogni caso, l'offerente (o chi ha formulato l'offerta migliore all'esito della gara) ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione e salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario sul medesimo c/c dal quale l'offerente aveva effettuato il bonifico.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario di ciascun lotto, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici (15) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, 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 al 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 centoventi (120) giorni; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione, sino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, credito, come indicato nell'atto di precisazione del credito che il creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato entro dieci giorni dalla relativa richiesta unitamente alle coordinate bancarie per il pagamento, versando il residuo 15%, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione o nel termine inferiore indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente accesso per la procedura e alle coordinate bancarie sopra indicate.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 C.p.c..

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ex art. 585 ultimo comma C.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante sul conto corrente intestato alla procedura.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposte 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 oltre spese generali e accessori) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Le eventuali spese condominiali sono regolate dall'art. 63 disp. att. c.p.c.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato tramite il portale www.spazioaste.it o presso il proprio ufficio secondario in Firenze, Via Masaccio n. 187.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi al Custode giudiziario nominato è IS.VE.G. s.r.l. di Firenze, con sede in via Poggio Bracciolini n.32, telefono 055 2340830, sito internet: www.isveg.it.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per la liberazione dell'immobile, dovrà presentare apposita istanza al delegato entro il termine del 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.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (e relativi allegati), sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.firenze.giustizia.it, sul sito internet www.isveg.it, nonché per estratto sul quotidiano Corriere della Sera, nella parte denominata Corriere Fiorentino, sul Bollettino Ufficiale delle Aste Giudiziarie di Prato, Pistoia e Firenze e sul giornale a rilevanza locale edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze.

Per ricevere assistenza e supporto per la partecipazione all'asta telematica è possibile contattare il numero telefonico 848780013 o l'indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Maggiori informazioni potranno essere fornite previo appuntamento, dal Professionista delegato, tel. 0555001900, e-mail: aventurini@notariato.it.

La partecipazione alla vendita in ogni caso implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale, nei suoi allegati e nelle disposizioni di legge vigenti per quanto non espressamente richiamato.

Firenze, 27 giugno 2024

Il professionista delegato notaio Andrea Venturini


