

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 450/2019

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

EX ART. 591 BIS C.P.C. CON MODALITÀ SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Avv. Paolo Maresca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusto provvedimento del 18/11/2020 e successive proroghe, G.E. Dr.ssa Patrizia Pompei, per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 450/2019, considerato che la società Astalegale.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, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **18 marzo 2025 ore 16:00**, procederà, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, alla **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 DM 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 nella consulenza estimativa in atti e nelle consulenze integrative e alle quali espressamente si rimanda per una più completa disamina dei beni e della storia edilizio-urbanistica.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di complesso industriale destinato alla depurazione di rifiuti industriali, prevalentemente liquidi, ubicato nel Comune di Signa (FI), in Via Giovanni Amendola snc, all'interno della zona industriale. Il complesso edilizio è composto da: - un capannone di un piano fuori terra per stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, con adiacente una piccola porzione di due piani fuori terra destinata a mensa e spogliatoi del personale; - una palazzina destinata ad uffici di quattro piani fuori terra ed uno interrato rifiuti; - un deposito esterno di stoccaggio, selezione e trattamento dei rifiuti, dotato di copertura, oltre area destinata a silos per il trattamento rifiuti liquidi pericolosi e non; - cabine elettriche rifiuti; - una vasta area esterna di pertinenza destinata a viabilità interna e parcheggi, area di manovra e movimento mezzi e deposito materiale a cielo aperto realizzata a livello sopraelevato. La superficie totale del lotto è pari a 8.102,00 mq, mentre la superficie scoperta è pari a 4.302,66 mq.; sono ricompresi nella vendita tutti i beni di cui alla perizia integrativa del Perito del Tribunale del 22.03.2024 e comunque i manufatti che risultano uniti fisicamente ai

beni immobili pignorati e destinati in modo durevole e funzionale a servizio dei medesimi; è ricompreso nella vendita un piccolo terreno esterno al resede recintato, della superficie catastale di circa 370 mq.;

Il tutto come meglio descritto nella perizia in atti alla quale integralmente si rimanda.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), il complesso industriale risulta così rappresentato:

- **Foglio 5**, particella 951, Categoria E/9, rendita euro 78.987,00;

Al Catasto Terreni del Comune di Signa, il terreno risulta così rappresentato:

- **Foglio 5**, particella 907, qualità semin. arbor., classe 3, superficie ha 00.30.70 (370 mq), reddito dom. € 1,31, reddito agrario € 0,67;

Stato di occupazione: il fabbricato principale identificato al foglio di mappa 5 particella 951 risulta occupato in forza di contratti di locazione meglio specificati in perizia e in parte scaduti.

Il terreno identificato al catasto terreni del Comune di Signa al foglio di mappa 5 particella 907 è da ritenersi libero.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla Consulenza Tecnica in atti, alla data della medesima, risulta che la piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti in oggetto è stata edificata in forza dei seguenti atti: 1) Autorizzazione Provincia di Firenze per la costruzione di una piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti e precisamente: - Atto n. 93 del 25/10/1999 "Approvazione progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale". - Atto n. 63 del 22/08/2000 "Approvazione variante progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale". - Atto n. 892 del 27/03/2002 "Approvazione variante sostanziale progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, art. 27 D. Lgs 22/97, da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale". - Atto n. 3345 del 26/0/2004 "Approvazione variante sostanziale progetto piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, art. 27 D. Lgs 22/97, da ubicarsi in Signa, via Amendola, zona industriale". - Atto Dirigenziale n. 3392 del 10/10/2007 Autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D. Lgs 18 febbraio 2005 n. 59 per la "Approvazione progetto variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 del D. Lgs n. 22/97, piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola, zona industriale". - Atto Dirigenziale n. 924 del 04/03/2008 Autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D. Lgs 18 febbraio 2005 n. 59 per la "Modifica dell'Autorizzazione Integrata Ambientale ai sensi D. Lgs 18/02/2005 n. 59 rilasciata al *** in qualità di gestore dell'impianto della ditta *** per la realizzazione del progetto di variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 D. Lgs n. 22/1997, di piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI) via Amendola, Zona Industriale, Cod. Attività IPPC: 5.3 Impianti per l'eliminazione dei rifiuti non pericolosi quali definiti nell'allegato 11 A della direttiva 75442/CEE ai punti D 8, D 9 con capacità superiore a 50 t al giorno". - Atto Dirigenziale n. 288 del 27/01/2009 "Presenza d'atto completamento lavori, attestazione di conformità in sanatoria, autorizzazione AIA, per la realizzazione del progetto variante sostanziale ai sensi dell'ex art. 27 del D. Lgs n. 22/97, piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola, zona industriale". 2) Attestazione di

Conformità in Sanatoria n. 12 del 14/01/2009 (Autorizzazione SUAP n. 1) “Opere eseguite in difformità dall’atto n. 93 del 25/10/1999 e n. 63 del 22/08/2008 della Provincia di Firenze e succ. var. per la costruzione di una piattaforma polifunzionale per la gestione dei rifiuti, nel Comune di Signa (FI), via Amendola”. Successivamente alla realizzazione ed entrata in esercizio dell’impianto (2009) le principali pratiche AIA e atti dirigenziali (Provincia di Firenze/Città Metropolitana di Firenze/Regione Toscana) che hanno modificato l’impianto sono i seguenti: - Atto n. 1613 del 06/05/2013 - Provincia di Firenze “Atto istruttorio ai fini del rinnovo dell’Autorizzazione Integrata Ambientale ai sensi dell’art. 29-octies del D. lgs n. 152/2006, rilasciata alla società *** con sede legale ed impianto ubicato in via Amendola snc nel Comune di Signa, all’esercizio dell’attività IPPC 5.1 E 5.3 dell’allegato VIII del D.lgs n. 152/2006” e successivo Atto unico SUAP Comune di Signa n. 43 del 01/07/2013 “Rinnovo Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)”. - Atto Dirigenziale n. 5201 29/12/2015 – Città Metropolitana di Firenze “Modifica dell’Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con atto SUAP n. 43 del 01/07/2013 relativa all’impianto di gestione rifiuti ubicato in via Amendola snc e adozione di misure complementari di gestione per garantire la conformità dell’attività dell’impianto in attesa di riesame – Ditta *****” e successivo Atto unico SUAP Comune di Signa n. 17505 29/12/2015 per “Modifica atto SUAP 43 del 01/07/2013 AIA”. Con questo atto vengono autorizzate “Misure complementari all’atto autorizzativo 43/2013 per la gestione dell’impianto nell’attuale fase di revamping superando le criticità gestionali emerse a seguito delle verifiche condotte da ARPAT”. - Atto Dirigenziale n. 568 del 25/01/2017 – Regione Toscana per “Modifica non sostanziale AIA ai sensi art. 29 nonies D. Lgs 152/2006. Aggiornamento AIA-Atto Dirigenziale n. 1613 del 06/05/2013 e successivo aggiornamento Atto Dirigenziale n. 5201/2015 della Città Metropolitana di Firenze”.

Il CTU precisa che nel 2009, a lavori ultimati e alla data di entrata in esercizio dell’impianto, il complesso industriale era sostanzialmente conforme a quanto previsto dal progetto approvato (vedasi Atto Dirigenziale n. 4198/2009 e Comunicazione di fine lavori/Certificato di Conformità redatto dal Progettista Arch. ***). Lo stato di fatto dei luoghi rilevato dal sopralluogo, con nuove opere quali la sala controllo officina, i 3 reattori, il silos calce e gli scrubber è conforme a quanto rappresentato nell’AIA n. 17505 del 29/12/2015 (che modifica l’AIA n. 43/2013). Per dette opere, realizzate in difformità dall’Attestazione di Conformità in Sanatoria ma autorizzate con AIA n. 43/2013 e s.m.i., non è stato rilasciato nessun titolo edilizio. Pertanto non definibile risulta la piena conformità edilizia/urbanistica per la mancata presentazione di pratiche edilizie per la costruzione della sala controllo oltre che per l’installazione degli impianti descritti per i quali si sono rese necessarie opere strutturali. Oltretutto il giudizio di conformità edilizia/urbanistica del complesso industriale è condizionato al completamento dei lavori (il complesso industriale è conformabile) previsti con la vigente autorizzazione AIA n. 43/2013 (scadenza 10 anni) e s.m.i., che dovrà essere oltretutto sottoposta a riesame. Il Consulente del Tribunale segnala infine difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, meglio specificate in perizia alla quale si rinvia.

Si avverte l'aggiudicatario 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.

Dal **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30.09.2024** emerge che il terreno compreso nella planimetria catastale prodotta ed in questa contraddistinto con Foglio NCT 5 - particelle 907 e 951 del Comune di Signa risulta classificato dagli strumenti urbanistici sopracitati, come segue: Per il Piano Strutturale del 2005 e il Regolamento Urbanistico Comunale del 2010, Fig. 5 p.lle 907 res e 951, UTOE delle Industrie Artt. 19 - 28 - 29 NTA del Piano Strutturale; Centro abitato - art. 42 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale; Zona D- sottozona D2 – da completare- art. 41 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale; p.lla 907 porz, UTOE delle Industrie Artt. 19 - 28 - 29 NTA del Piano Strutturale; Centro abitato - art. 42 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale; Zona D- sottozona D2 – da completare- art. 41 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale; Tessuto a Progettazione unitaria e piani attuativi approvati - art. 5 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale. le p.lle sono individuate quale Area sensibile (art. 3 PTCP) – art. 31 p.to 12 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale. Per il Piano Strutturale adottato del 2024 e il Piano Operativo del 2024, Fig. 5 p.lle 907 res e 951, UTOE 4 – La città della produzione (tavola PR1 del Piano Strutturale) – art. 77 e 81 delle NTA del Piano Strutturale; Territorio urbanizzato (tavola PR1 del Piano Strutturale) – art. 10 delle NTA del Piano Strutturale; Tessuto T11 – area di frangia e zone incolte del territorio urbano (tavola PR6 del Piano Strutturale) – art. 58 delle NTA del Piano Strutturale; Edifici e aree per la produzione – P1 – Tessuti prevalentemente produttivi in aree dedicate – art. 80 delle NTA del Piano Operativo; p.lla 907 porz, UTOE 4 – Città della produzione (tavola PR1 del Piano Strutturale); zona extraurbana (tavola PR1 del Piano Strutturale) – art. 11 delle NTA del Piano Strutturale. Le particelle 907 e 951 ricadano parzialmente all'interno delle aree sensibili - art. 3 PTCP; ATTESTA Che per le particelle in fregio alla viabilità esistente o di progetto sono in vigore le fasce di rispetto imposte dagli artt. 16,17 e 18 del D.L. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dagli artt. 34 e 68 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale; - Che per le particelle in fregio ai fossi sono in vigore le relative fasce di rispetto; - Che per le particelle in fregio agli elettrodotti sono in vigore le relative fasce di rispetto imposte dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia (art. 70 NTA Regolamento Urbanistico Comunale e art. 33 NTA Piano Operativo adottato); - Che il territorio comunale è stato dichiarato “soggetto a rischio sismico” con grado di sismicità S=9 con D.M. LL.PP. 19.3.1982 (Pubblicato sulla G.U. n. 177 del 30.6.1982); - Che sono fatte salve le previsioni di realizzazione di eventuali opere pubbliche che, per la loro esatta collocazione ed il loro effettivo interessamento dei terreni indicati, si rimanda alla consultazione da parte dei richiedenti dei corrispondenti progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale - Che sono fatte salve le misure di salvaguardia per le aree a pericolosità e rischio idraulico molto elevato, individuate nel “ Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del fiume Arno.” D.L. 11.06.98 n° 180, convertito in L. 03.08.98 n° 267, D.L. 13.05.99 n° 132, convertito in L. 13.07.99 n° 226. Delibera del Comitato Istituzionale n° 139 del

29.11.99. - Che per le particelle ricadenti nelle area di cui agli “Elenchi dei soprassuoli percorsi dal fuoco” individuati e censiti ai sensi della L.n. 353 del 21/11/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi” sono in vigore i divieti di cui all’art.10 della g.c. Legge.

Il bene in questione è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- la vendita avverrà in un unico lotto;
- il lotto è posto in **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona telematica al prezzo base di **€ 1.600.000,00**; ai sensi dell’art 571c.p.c. l’**offerta minima** è conseguentemente determinata in **€ 1.200.000,00**;
- l’offerta dovrà essere accompagnata da **CAUZIONE** non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi con le modalità di seguito indicate.
- la vendita è soggetta ad IVA avendo la società esecutata esercitato la relativa opzione;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERETE (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 IL GIORNO 17 marzo 2025 ore 23:59**, esclusivamente in via 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.

In caso di offerta per persona da nominare, ex art. 579 comma 3 c.p.c., o presentata integralmente da un terzo, 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_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per e-mail) e di non effettuare plurimi download del medesimo file, stante il rischio di alterazione dello stesso e di conseguente 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, tale qualifica verrà riconosciuta esclusivamente all'offerente diretto o all'avvocato munito di procura speciale (nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) con indicazione del soggetto rappresentato; in ogni caso, qualora sia soggetto diverso dall'offerente, può presentare una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita. Tra gli allegati all'offerta deve **necessariamente** essere presente copia del documento d'identità e del codice fiscale del presentatore e dell'offerente e copia della procura speciale (nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) con data certa anteriore o pari al termine di scadenza per la presentazione delle offerte. **Le eventuali offerte difformi dallo schema legale, dall'ordinanza di delega e dall'avviso di vendita e le ulteriori, successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita presentate dallo stesso presentatore, saranno dichiarate inefficaci (alla luce dell'art.571 c.p.c.) e/o inammissibili (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega e del presente avviso).**

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 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 - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

ESEC IMM. 450/19

IBAN – IT32T0867302802000000323259

BIC - ICRAITRRIP0

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 indicato 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". **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 marzo 2025 alle ore 16:00** e ss. 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 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 (tramite Chat o mail) dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste.

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 € **32.000,00**.

La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 5 (cinque) 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 accompagna 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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, in caso di aggiudicazione in assenza di gara) 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.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) 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 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; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito per capitale, accessori e spese, 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; il restante 15% dovrà essere versato mediante bonifico 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

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 studio in Firenze (FI), Via A. La Marmora n. 51.

INFORMAZIONI E VISITE

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita della relazione di stima 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. Maggiori informazioni potranno essere fornite previo appuntamento, dal Professionista delegato, tel. 055.3986094, cell. 388 1665666, Fax 055.3986097, e-mail avv.paolomaresca@gmail.com.

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, 31 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Paolo Maresca