

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Marco Benesperi, cod. fisc. BNS MRC 83L15 G7130, con studio in Pistoia Via Cavour n. 37 Palazzo del Balì, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.G.E. 213/2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **15.11.2024 alle ore 15,00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Via Cavour n. 37, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino alla emissione del decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà **formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di

trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà **formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

## **IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

### **LOTTO UNICO:**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà su **locali rimessa** posti in Lamporecchio (PT), Via Boccaccio n. 168, costituenti l'intero piano seminterrato di **superficie pari a circa 175 mq** di un edificio mono familiare, con accesso dalla Via Boccaccio tramite una rampa di proprietà esclusiva.

Trattasi di un locale autorimessa vero e proprio con possibilità di accesso ad un automezzo, da tre locali rimessa interni o non accessibili con automezzi, un bagno, un ripostiglio una centrale termica ed un vano scale che collega l'unità immobiliare con l'appartamento soprastante. Il tutto corredato da rampa di accesso sul lato est e resede esclusiva sul lato sud. La zona è collinare e panoramica, semiperiferica rispetto al Comune di Lamporecchio, dista circa 700 metri dal centro ed è parzialmente urbanizzata; non sono presenti nelle immediate vicinanze parcheggi e verde pubblico.

Il bene risulta rappresentato al catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio in Foglio **10**, Part. **424**, Sub. **6**, Categoria C6, Classe 3, Rendita 335,70 euro.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria riporta lo scannafosso sul lato nord-ovest in proprietà esclusiva della rimessa in oggetto. In realtà detto scannafosso è stato realizzato nel sottosuolo del giardino dell'appartamento al piano terreno, pertanto di proprietà di quest'ultimo. Pertanto dovrà essere presentata una planimetria a variazione per adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi. Le parti comuni sono il suolo su cui insiste l'edificio, le fondazioni, le murature perimetrali e portanti, i solai di interpiano, il tetto, e tutte quelle parti che per uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni. Inoltre sono in essere impianti comuni quali l'autoclave, le cisterne ed i relativi impianti. Il fabbricato è di impianto risalente agli anni '70.

Dall'accesso agli archivi delle pratiche edilizie del Comune di Lamporecchio sono stati rilevati i seguenti titoli:

- PERMESSO A COSTRUIRE n. 53 del 4 luglio 1973;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 11 del 30 dicembre 1978;
- ABITABILITA' n. 42 del 1982;
- PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA n. 12 del 9 giugno 2008;
- D.I.A. 107/D/2009 del 31 luglio 2009;
- COMUNICAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 368/2012-0 del 30 novembre 2017;
- COMUNICAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 96/2013-0 del 4 aprile 2013;
- S.C.I.A. n. 98/2013 del 4 aprile 2013;
- COMUNICAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 189/2013-0 dell'11 giugno 2013;

-COMUNICAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 129/2015-0 del 7 maggio 2015;  
-C.I.L.A. TARDIVA n. 177/2017-0 del 9 agosto 2017.

L'area sulla quale insiste il fabbricato nello strumento urbanistico del Comune di Lamporecchio ha destinazione urbanistica parte in "ZTO B3 - Zone urbane con tessuti consolidati", regolate dall'articolo 37.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, e parte in zona VPR-Aree a verde privato. Il fabbricato non risulta censito nella classificazione degli edifici di pregio del Comune di Lamporecchio. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dall'esame delle pratiche e relativi elaborati grafici con lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

- sul piazzale in proprietà esclusiva sul lato sud-est della rimessa sono stati posti in opera cinque supporti metallici per l'installazione di un impianto fotovoltaico, che è stato richiesto con la Comunicazione 96/2013 del 4 aprile 2013, che non ha avuto seguito; successivamente è stata presentata la Comunicazione 189/2018 dell'11 giugno 2013 sempre per installazione dell'impianto fotovoltaico, pratica che ha subito l'annullamento da parte del Comune di Lamporecchio. Pertanto i detti supporti dovranno essere rimossi; è stata realizzata una tettoia precaria sorretta da profilati metallici che sono stati collegati al sotto terrazzo dell'appartamento soprastante, che dovrà essere rimossa in quanto non regolarizzabile perché non rispondente alle attuali norme statiche;
- la rampa sul lato nord-est del fabbricato che collega il piazzale della rimessa alla viabilità pubblica presenta un andamento lineare che è diverso da quello indicato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio (C.I.L.A. Tardiva 177/2017);
- è stato posto in opera un barbecue sulla facciata sud-est della rimessa;
- internamente è stato smantellato il servizio igienico situato nella zona nord-ovest.

Sentito l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Lamporecchio, è possibile regolarizzare le suddette difformità mediante la presentazione di una C.I.L.A. "tardiva", con una spesa complessiva di circa Euro 3.800,00. Per la rimozione dei supporti metallici predisposti per il fotovoltaico e della tettoia precaria è preventivabile una spesa di Euro 1.000,00 compresi gli oneri per lo smaltimento.

Non esistono il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico né la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **Ulteriori informazioni:**

Il fabbricato è costituito dall'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione al piano seminterrato e da un appartamento soprastante. Le parti comuni sono il suolo su cui insiste l'edificio, le fondazioni, le murature perimetrali e portanti, i solai di interpiano, il tetto, e tutte quelle parti che per uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni. Inoltre sono in essere impianti comuni quali l'autoclave, le cisterne ed i relativi impianti.

Sull'atto rogato dal Notaio Loris Giacobbe dell'8 luglio 1979 rep. 9.333 Racc. 6164, registrato a Pistoia il 18 luglio 1979 al n. 1.822 ed ivi trascritto l'11 luglio 1979 ai numeri R.G. 3.433 e R.P. 2.291, risultano le seguenti servitù: -il diritto di usare le scale interne che collegano il piano terreno col piano primo (servitù che non interessa l'unità immobiliare oggetto di procedura); -il diritto di passo carraio sul terreno annesso al fabbricato, lati est e sud, accertato al Nuovo Catasto Terreni come sopra, partecipando a metà con il proprietario del terreno stesso alle spese di manutenzione (servitù di passo carrabile a favore dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato ed a carico della resede dell'unità immobiliare oggetto di questa procedura. Detto passo deve intendersi esteso anche a favore dell'appartamento al piano terreno per accesso alla centrale termica); - il diritto d'uso della centrale termica con tutte le apparecchiature e tubazioni esistenti, oltre alle fosse settiche di raccolta delle acque bianche e nere, partecipando a metà con l'alienante

alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (diritto di uso della centrale termica e sue apparecchiature di proprietà dell'unità oggetto di procedura, e delle fosse settiche di raccolta delle acque bianche e nere a favore dell'appartamento al piano primo. Questa servitù deve intendersi estesa anche a favore appartamento al piano terreno in quanto servitù esistente al momento dell'acquisto da parte del debitore); -il diritto di demolire il tetto esistente, con l'obbligo di ricostruirlo a tutta cura e spese degli acquirenti, dopo effettuata la sopraelevazione (servitù a favore dell'appartamento al piano primo, deve intendersi esaurita in quanto la sopraelevazione è stata realizzata); -tutto quanto necessario per effettuare della sopraelevazione, in modo da rendere funzionanti i costruendi vani (servitù a favore dell'appartamento al piano primo, deve intendersi esaurita in quanto la sopraelevazione è stata realizzata). Inoltre è in essere la seguente servitù non scritta: -la prima rampa del vano scale (dal piano seminterrato al piano primo) è di proprietà esclusiva dell'unità oggetto della procedura. Nella zona sottostante la prima rampa è stata posizionata l'autoclave con cisterne ed i relativi impianti, al servizio dell'unità immobiliare oggetto di procedura e dei due appartamenti soprastanti, pertanto è in essere servitù di passo per accedere ai detti impianti a favore degli appartamenti soprastanti. Sono inoltre in essere tutte le servitù di natura condominiale; si segnala che il contatore dell'acqua è a comune tra le tre unità immobiliari che compongono il fabbricato.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero da persone.

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Prezzo base: Euro 29.109,00 (Euro ventinovemilacentonove/00)**

**Offerta minima: Euro 21.831,00 (Euro ventunomilaottocentotrentuno/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (Euro mille/00).**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 14.11.2024 antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta 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 trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 un amministrato 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;
- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% 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;
- 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia 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 un amministrato di sostegno, copia del documento d’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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente, prima di effettuare l’offerta d’acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 213/2020 R.G.E., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 213/2020 n. **838886 presso Banca Alta Toscana, filiale di Via degli Orafi (Pistoia), IBAN IT691089221380700000838886.**

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

**Si ribadisce che qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la**

**tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 15.11.2024 al 20.11.2024 e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre Iva se previsto; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non

trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 213/2020”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia del 6.10.2016, emesso con l’adesione del Presidente del Tribunale di Pistoia l’emissione del decreto di trasferimento dell’immobile a favore dell’aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo 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 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 quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l’80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all’importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l’aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 tel. 0573-3571532 oppure 0573-3571525, mail [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marco Benesperi, Via Cavour n. 37 Palazzo del Balì, tel. 0573-975870 – tel. e fax 0573-31145.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573-3571569) dedicato all’assistenza in loco per le fasi di registrazione all’area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle 9,00 alle 12,30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono “staff vendite”: 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle 12,00 e dalle 15,00 alle 17,00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni alla stessa;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 4 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Benesperi