

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Gian Luca Mandorli**, CF MNDGLC55T25G713Y, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 03.02.2020 nel procedimento esecutivo **n. 286/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 novembre 2024 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed 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) 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 e 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 al 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su **fabbricato** sito in **Comune di Montecatini Terme (PT), Via del Salsero** (a sud della ferrovia) elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato e costituito nello specifico da: Bene 1 negozio ubicato al civico 103, al piano terreno, corredato da locali accessori consistenti in due laboratori/cucina, un vano diviso in disimpegno, spogliatoio, antibagno e wc, un ripostiglio e una resede sui lati ovest e sud; Bene 2 appartamento per civile abitazione ubicato al civico 101, occupante porzione del piano terreno e l'intero piano primo, con ingresso indipendente, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, sala, antibagno e bagno al piano terreno, scale di accesso al piano primo, disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere di cui una con bagno privato con accesso dalla camera attraverso un disimpegno/stanza armadi, altro bagno, corredato da terrazzi sul lato ovest (Via del Salsero) e sul lato sud (con struttura esterna tipo loggiato/pompeiana), resede

esclusiva e lastrico solare con accesso dal terrazzo lato sud tramite scala a chiocciola esterna, al piano terreno è stata chiusa una porta con struttura in cartongesso in modo da creare un interno autonomo con ingresso indipendente, che tuttavia non ha le caratteristiche edilizie per costituire un'unità abitativa a sé stante con le conseguenze di cui si dirà in punto di situazione urbanistica e catastale; **Bene 3 cantina** al piano interrato, a corredo del Bene 2 con accesso dal civico 101 tramite rampa di scala aperta nel pavimento dell'ingresso del Bene 2 e composta da due vani contigui con piccole prese d'aria laterali e altezza di cm 190 circa.

Il compendio è ubicato in zona completamente urbanizzata, nel centro di Montecatini Terme, con a disposizione tutti i servizi, esercizi ed uffici pubblici e dista poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria "Succursale" e 3 km circa dall'entrata dell'autostrada A11.

Lo stato di conservazione, quanto al **Bene 1**, è mediocre e sono state riscontrate tracce di umidità da risalita e gli impianti sono in stato di abbandono, quanto al **Bene 2**, sono presenti evidenti tracce di umidità, infiltrazioni e distacchi di intonaco, quanto al **Bene 3**, sono state riscontrate infiltrazioni di acqua sulle pareti e in parte sul pavimento provenienti dal terrapieno circostante.

Il **Bene 1** e il **Bene 2** sono serviti da una sola utenza idrica che si avvale di una cisterna ed un impianto autoclave ubicati all'interno del **Bene 3**.

La superficie lorda complessiva è pari: quanto al **Bene 1** a 118,30 mq, di cui 50,57 mq il negozio e 67,73 mq i locali accessori; quanto al **Bene 2** a 349,30 mq, di cui 171,90 mq l'abitazione, 40,80 mq i terrazzi, 22,00 mq la resede esclusiva e 114,60 mq il lastrico solare; quanto al **Bene 3** a 20,90 mq.

Il compendio pignorato risulta, allo stato, rappresentato come segue all'Agenda del Territorio di Pistoia – **Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme**:

- Sezione U foglio **27**, particella **241**, sub. **7**, categoria C1, classe 9, consistenza 84 mq, rendita €. 2.676,69 (quanto al Bene 1);
- Sezione U foglio **27**, particella **241**, sub. **8**, categoria A3, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita €. 746,28 (quanto al Bene 2);
- Sezione U foglio **27**, particella **241**, sub. **9**, categoria C2, classe 3, consistenza 22 mq, rendita €. 105,67 (quanto al Bene 3).

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine e destinazione.

Si dà atto che la resede sul lato nord è censita al Catasto Fabbricati in foglio 27, particella 241 sub. 6 quale Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni.

In relazione al **Bene 2** il perito stimatore ha segnalato che l'intestazione catastale non corrisponde alle quote di diritto, in quanto lo stesso è stato ampliato mediante sopraelevazione che ha interessato

l'intera superficie del fabbricato, sia quella soprastante il negozio - Bene 1 - sia quella soprastante l'appartamento - Bene 2 - (precedentemente di proprietà, il primo, per 1/1 di una delle parti eseguite e, il secondo, per ½ ciascuna di entrambe le parti eseguite) con conseguente disomogenea distribuzione degli spazi edificati in sopraelevazione rispetto alle quote di proprietà, stante il principio dell'accessione per cui la proprietà della porzione sopraelevata segue quella del bene a cui accede.

In relazione al **Bene 3** dalla perizia risulta che l'intestazione catastale per 1/1 in capo ad una delle parti eseguite non corrisponde alle quote pignorate di ½ ciascuna a carico di entrambe le parti eseguite, e al riguardo si precisa che con scrittura privata autenticata Notaio De Paola 29.06.2007 lo stesso è stato acquisito per le medesime quote pignorate assieme all'appartamento (BENE 2), benché senza riferimento ad una identificazione catastale propria della cantina, che, all'epoca, era ricompresa in quella del negozio (BENE 1) e, anche allo stato a seguito di frazionamento catastale, non si è provveduto all'aggiornamento dell'intestazione che è tuttora in capo all'unico titolare del BENE 1.

Si segnala l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune di Montecatini Terme che impone il mantenimento della destinazione residenziale senza possibilità di frazionamenti, essendo il rialzamento stato concesso in applicazione dell'art. 79, comma 2, lett. D), punto 3, L.R. 1/2005 e succ. mod., quale addizione funzionale in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale; il vincolo è trascritto alla CCRRII di Pescia in data 08/08/2006 al n. 2921 R.P. e la formalità non è suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Situazione urbanistica e catastale:

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea "BR – B a prevalente destinazione residenziale".

Dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione originaria risale a data anteriore al 01/09/1967.

In relazione al **Bene 1** sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Autorizzazione Edilizia 1945/3035 del 12/07/1945;
- 2) Licenza Edilizia 1951/518 dell'11/08/1951 (apertura sporto);
- 3) Licenza Edilizia 1952/101 del 15/04/1952 (completamento casa);
- 4) Agibilità Ab. 53/147 del 03/12/1953 (agibilità negozio);
- 5) Licenza Edilizia 1959/370 del 01/01/1959 (locale di servizio);
- 6) Concessione Edilizia in Sanatoria 2212 del 12/02/1990 (ampliamento superficie commerciale per formazione di deposito, variante di garages a magazzino, costruzione di vano cantina, ampliamento di piano terreno e variazione estetica);

- 7) Articolo 26 Legge 47/1985 n. 1539 prot. 1218 del 17/01/1995 (realizzazione di tramezzi per la costruzione di un bagno con annesso antibagno e spogliatoio nel locale negozio, rifacimento pavimento nel vano deposito e locale sgombero, demolizione di solaio piano primo nel locale sgombero);
- 8) Richiesta di manutenzione 21308 del 21/09/1996, Pratica manutenzione 4029;
- 9) Denuncia Inizio Attività prot. 6652 del 22/02/2001, PE 114/01 (lavori di manutenzione straordinaria inerenti piccole modifiche consistenti in apertura di una porta, trasformazione di porta in finestra, realizzazione di pilastri di sostegno travi di copertura, rimozione di vecchia scala in ferro);
- 10) Denuncia Inizio Attività prot. 12808 del 17/04/2002 (varianti interne ai locali accessori del negozio);
- 11) S.C.I.A. Legge 241/1990 art. 19, prot. 37000 del 02/10/2012, PE 2012/588 (installazione di tendone su suolo privato).

In relazione al **Bene 2** sono state reperite, oltre alle pratiche edilizie elencate da 1) a 11) in relazione al **Bene 1**, le seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- 1) Denuncia Inizio Attività prot. 27961 del 02/09/2005, PE 2005/625 (ampliamento di appartamento in Via del Salsero 107 – sopraelevazione) – non sono presenti denuncia al Genio Civile ed elaborato inerente i requisiti acustici passivi;
- 2) Denuncia Inizio Attività prot. 35175 del 07/11/2005 (pratica archiviata per richiesta annullamento del progettista);
- 3) Denuncia Inizio Attività 2006/613 prot. 25155 dell'11/08/2006 (lavori di ampliamento e ristrutturazione all'appartamento piano terra posto in Via del Salsero 105 Montecatini Terme come da relazione e da elaborati grafici) con allegati deposito al Genio Civile 28621 del 07/12/2006 prot. 4011 e relazione tecnica di cui all'art. 28 L. 10/1991 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici – non è presente l'elaborato inerente i requisiti acustici passivi;
- 4) Denuncia Inizio Attività prot. 5443 del 22/02/2007, PE 2007/133 (progetto di variante alla DIA 613/2006 – ampliamento di un appartamento in Via del Salsero – modifica finestre e realizzazione pergolato al terrazzo al piano primo);
- 5) Denuncia Inizio Attività – deposito variante finale alla DIA 613/2006 e variante DIA 133/2007, prot. 35449 del 06/11/2008, PE 2008/761 (ampliamento di un appartamento posto in Via del Salsero 107);

- 6) Certificato di agibilità/abitabilità parziale prot. 39382 del 03/12/2008, per DIA 613/2006, variante 133/2007 e deposito finale 761/2008 – contiene collaudo statico, non è presente l'elaborato inerente i requisiti acustici passivi.

In relazione al **Bene 3** sono state reperite le pratiche edilizie elencate al n. 6) in relazione al **Bene 1** e le pratiche edilizie elencate da 1) a 6) in relazione al **Bene 2**.

Dalle verifiche svolte dal consulente tecnico d'ufficio risultano **le seguenti difformità**

- **in relazione al Bene 1:** 1) varianti interne (per diversa conformazione della partizione – pareti spostate, forno ecc.); 2) varianti prospettiche, canne fumarie, installazione di recinzione e cancello lato strada, modifiche delle aperture; 3) ampliamento del locale ripostiglio con accesso dalla resede sul retro di circa 3 mq; 4) traslazione di circa 1,20 ml verso sud della canna fumaria posizionata sull'angolo sud-est del fabbricato.

Per la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1) 2) e 3) dovrà essere presentata una richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria/Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 e succ. mod. con una spesa stimata per la sanatoria e la monetizzazione della parte non sanabile in euro 10.017,25 (salva diversa valutazione del Comune); in relazione alla difformità di cui al punto 4), la sua regolarizzazione dipende dal posizionamento della canna fumaria alla distanza di 10 mt dalle pareti finestrate, come previsto dal Regolamento Comunale approvato nel 2008, per cui se il limite è rispettato niente osta alla regolarizzazione della traslazione, in caso contrario la canna fumaria deve essere rimossa o adeguata in altezza, salvo valutarne la sanabilità in caso di realizzazione antecedente al 2008.

Si segnala altresì la necessità di rimuovere la chiusura temporanea della porzione di resede lungo Via del Salsero, in quanto autorizzata con S.C.I.A. prot. 37000 del 02/10/2012 sotto la condizione della sua eliminazione in caso di cambio di proprietà o cessione dell'attività commerciale a terzi come indicato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo del 24/10/2012 registrato a Pescia il 15/11/2012 al n. 1837 serie 3 (atti privati).

Stante la mancata rispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi, in quanto la divisione interna non è riportata correttamente, occorrerà presentare una variazione DOCFA per la regolarizzazione.

- **In relazione al Bene 2:** 1) varianti interne (per diversa conformazione della partizione – pareti spostate – nuova parete divisoria al piano terreno per creare due interni); 2) varianti prospettiche, canne fumarie, scala esterna di accesso al tetto, modifiche/formazione di aperture, diversa conformazione del pergolato sul terrazzo sud, cavedi esterni, formazione di cappotto esterno; 3) modifiche alle misure planimetriche dell'appartamento comportanti incremento della superficie utile lorda; 4) modifiche alle misure planimetriche dei terrazzi comportanti incremento della superficie

non residenziale; 5) copertura del pergolato con lastre di plexiglas; 6) realizzazione di un piccolo servizio igienico sulla corte esterna esclusiva; 7) altezza interna in alcuni e localizzati punti di ml 2,68/2,69 anziché ml 2,70.

Per la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1) e 2) dovrà essere presentata una richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria/Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 e succ. mod., mentre la parete divisoria al piano terreno dovrà essere rimossa in quanto uno degli interni creati non ha le caratteristiche edilizie per poter costituire un'unità abitativa autonoma, la spesa per la sanatoria è stata stimata in euro 5.090,65 (salva diversa valutazione del Comune); in relazione alle difformità di cui ai punti 3) e 4), dalla verifica necessariamente sommaria eseguita dal perito stimatore sembra che l'incremento rientri nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 198 L.R. 65/2014; in relazione alle difformità di cui ai punti 5) e 6) si dovrà procedere alla rimozione della copertura in plexiglas e del servizio igienico in quanto ampliamenti non sanabili e demolibili ai sensi dell'art. 206 L.R. 65/2014, con una spesa complessiva stimata in euro 2.500,00 (salva diversa valutazione del Comune); in relazione alla difformità di cui al punto 7), esiste allo stato discordanza sulla derogabilità delle prescrizioni del D.M. Sanità 1975 e sull'applicazione della tolleranza del 2% di cui all'art. 198 L.R. 65/2014 e, in caso negativo, la regolarizzazione comporterà interventi invasivi sul pavimento che non sono stati quantificati dal perito stante anche la situazione di incertezza in essere con esiti allo stato imprevedibili e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Dal punto di vista catastale non vi è rispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, in quanto la divisione interna e la conformazione del terrazzo lato sud non sono riportate correttamente, mancano alcune aperture, nonché la rappresentazione della scala esterna a chiocciola di accesso al lastrico solare e il lastrico solare stesso; per la regolarizzazione occorrerà presentare una variazione DOCFA.

- **In relazione al Bene 3:** non sono state riscontrate irregolarità sostanziali rispetto ai titoli edilizi, salvo modeste differenze di misure che potranno essere conformate unitamente alla pratica di sanatoria del Bene 2.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere **rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**

Disponibilità del bene: il **Bene 1** è libero, il **Bene 2** e il **Bene 3** sono occupati dalla parte esecutata e dalla sua famiglia.

Prezzo base: € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento/00).

Offerta minima: € 75.375,00 (Euro settantacinquemilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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 esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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. 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 dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 novembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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) deve essere contenuta 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, 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **venti per cento**

(20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 286/2015 al seguente IBAN IT 11 Y 01030 13800 000003517343 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 286/2015 R.G.E., lotto n. 1, 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 non venga riscontrato 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 € 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”.

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 14 / 11 / 2024 al 19 / 11 / 2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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. 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 "Proc. Esec. n. 286 2015 Tribunale Pistoia"; 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 Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, 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 (in ossequio alla ordinanza di vendita), 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, Is.Ve.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 – 1° piano, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 – 3571525/3571532/308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gian Luca Mandorli, in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108 (Email: info@studiomandorliepanelli.it; Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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 ore 9.00 alle ore 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 ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- 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, nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.pistoia.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 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.

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.
Pistoia, 02/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gian Luca Mandorli

