

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Silvia Mariani**, CF MRNSLV69R50G713L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 9 marzo 2023 nel procedimento esecutivo **n. 174/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **4 dicembre 2024 alle ore 15,00**, presso il proprio studio in Firenze, Via Ungheria n. 24, con modalità telematica, 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.

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](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.

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

### **LOTTO 1 (formato dai Beni 1 e 2)**

#### **Bene 1**

Diritto di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare ad uso commerciale (negoziato) ubicato a Pistoia (PT) – Corso Giovanni Amendola, 24, Piano Terra, composto da vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c. ed alla rimessa di cui al bene 2 del medesimo lotto 1, nonché da spazio soppalcato privo di scala fissa per l'accesso che comunque può avvenire direttamente dal suddetto bene 2. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al Fg. 223, Part. 421, Sub. 9, Categoria C1, classe 10, consistenza mq 29, superficie catastale mq 41, rendita euro 548,17, piano T.

#### **Bene N° 2 –**

Diritto di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare ubicata a Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, Piano Terra adibita a garage/rimessa, collegata internamente all'unità di cui al bene 1 del medesimo lotto 1, con ingresso da apertura carrabile che avviene direttamente dalla via Borgo

Albanese, 7/a. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al Fg. 223, Part. 421, Sub. 5, Categoria C6, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita euro 104,12, piano T.

Le unità immobiliari risultano libere. Vi è la presenza di beni mobili/oggetti vari privi di valore di mercato. Lo stato manutentivo e conservativo delle unità immobiliari è da ritenersi in pessime condizioni, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti e i soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantistica ivi presente. Vi sono evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe, nonché porzioni localizzate di intonaco deteriorate. In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento. Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

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

Il piano della Città Storica adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 30 Ottobre 2006 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11 Febbraio 2008, classifica l'immobile in oggetto quale *"Edificio Modulare: casa a torre, schiera"* di cui all'art. 20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che consente le seguenti modalità di intervento *"Manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5 delle N.T.A., seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. E' consentita la sola destinazione d'uso residenziale, solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio che non siano insalubri. Quest'ultime sarebbero ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale"*.

La CTU ha rilevato, con riguardo al lotto 1 bene n. 1, la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, la planimetria non recepisce la diversa distribuzione di alcuni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Sempre con riferimento a quanto riscontrabile sui luoghi e la planimetria catastale in atti, si evidenziano anche alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche, non inficianti in questo caso sul censimento catastale. Comunque, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare, secondo la perizia in euro 600,00.

La CTU ha rilevato, con riguardo al lotto 1 bene n.2, la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, nella planimetria si evidenziano alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche che inficerebbero il censimento catastale. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00.

Con riguardo al lotto 1 bene n.1 e bene n.2, il fabbricato, nel suo impianto originario, è stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. I potenziali aggiudicatari dovranno valutare opportunamente tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi nel rispetto normativo vigente, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di attività in carico al futuro aggiudicatario e che non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. Sul punto si rinvia a quanto descritto dal CTU a pp. 19-22 della perizia, per il bene n.1., e a pp. 22-23 per il bene n.2.

Per detti beni, non risulta presente alcuna attestazione di esigibilità e non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

#### **LOTTO 2 –**

Diritto di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare costituita da ufficio ubicato a Pistoia (PT) – via San Biagio, 79, al piano terra di fabbricato condominiale e composto da ingresso, sala di attesa, un ufficio con bagno ed antibagno. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al Fg. 203, Part. 886, Sub. 41, Categoria C2, classe 9, consistenza e superficie catastale mq. 32, rendita euro 229,72, piano T. L'immobile risulta libero. Vi è la presenza di beni mobili/oggetti vari privi di valore commerciale apprezzabile. Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in normali condizioni con particolare riferimento alle pavimentazioni, alle pareti ed ai soffitti, agli infissi, nonché all'impiantistica ivi presente. In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento. Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

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

Si rileva infine la corrispondenza geometrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, non risultando tuttavia corrette alcune destinazioni dei locali indicate come magazzino. La categoria che ne deriva (C/2) non risulta omogenea con il contratto di provenienza della proprietà e con la destinazione edilizia attribuita nell'ultimo titolo abilitativo dove i locali in questione vengono indicati come ufficio e sala di attesa (A/10). Perciò, i dati di classamento oggi riscontrabili in visura assumono rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Pertanto, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00.

Il regolamento Urbanistico adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013, aggiornato all'ultima variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 166 del 14 settembre 2020, include l'area su cui insiste il fabbricato nei *"Tessuti di recente formazione - TR2 - da riordinare – riqualificare"* di cui all'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Le aree TR2 sono tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, direzionale e di servizio, artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia, artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale, attività sportive, commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita, turistico-ricettiva extra-alberghiera, pubbliche o di interesse pubblico.

Sulla base della ricerca documentale eseguita presso l'archivio storico del Comune di Pistoia emerge che le opere di costruzione dell'originario fabbricato furono realizzate in base alla Licenza Edilizia, Affare n. 11388/1520 rilasciata il 5 luglio 1969 e successiva variante Affare n. 11388/2480 rilasciata il 30 dicembre 1969, nonché Licenza Edilizia n. 2178/1972 rilasciata il 25 gennaio 1973 e Licenza Edilizia n. 1964/1973 rilasciata il 21 marzo 1974. In seguito per opere realizzate in difformità è stata rilasciata dal Comune di Pistoia la relativa Concessione Edilizia a sanatoria n. 217 del 23 luglio 1997, di cui alla pratica edilizia n. 5550/22.

Infine, l'unità immobiliare in oggetto a seguito di modifiche interne è stata interessata da un Accertamento di Conformità in sanatoria rilasciato, ai sensi dell'art. 140 Legge Regionale 1/2005, in data 15 maggio 2011 al n. 56, di cui alla pratica edilizia n. 162/2011.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse rilevanti incongruenze con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili determinando pertanto la commerciabilità dell'unità immobiliare in oggetto. Si evidenzia tuttavia l'allestimento del vano destinato a "sala di attesa" come spazio di cottura.

Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità e non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico. Alla data 18 gennaio 2023 esiste debito verso il condominio pari alla , risulta pari alla somma di euro 6.191,82, salvo conguaglio.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

#### **LOTTO 1 (formato dal Bene 1 e dal Bene 2)**

**PREZZO BASE UNICO Lotto 1 (comprensivo dei Beni 1 e 2) € 35.500,00 ( trentacinquemilacinquecento/00)**, di cui prezzo base Bene 1 € 25.000,00 ( euro venticinquemila/00) e prezzo base Bene 2 € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00);

**Offerta minima: € 26.750,00 (euro ventiseimilasettecentocinquanta/00)**, di cui € 18.750,00 ( euro diciottomilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base del Bene 1 ed € 8.000,00 ( ottomila/00) pari al 75% del prezzo base del Bene 2;

**Caucione € 3.550 (euro tremilacinquecentocinquanta/00)**, di cui € 2.500,00 ( euro duemilacinquecento/00) pari al 10% del prezzo base Lotto 1 Bene 1, ovvero pari al 10% del prezzo offerto e di cui € 1.050,00 (Euro millezerocinquanta/00), pari al 10% del prezzo base, ovvero pari al 10% del prezzo offerto per il Lotto 1 Bene 2.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/)**

#### **LOTTO 2 Bene 1**

**Prezzo base: € 30.000, 00 (euro trentamila/00);**

**Offerta minima: € 22.500,00 (Euro ventiduemilacinquecento/00)**, pari al 75% del prezzo base.

**Caucione: € 3.000,00 (Euro tremila)**, pari al 10% del prezzo base, ovvero pari al 10% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 500,00.**

**Gli importi sopra indicati non ricomprendono i vari costi stimati afferenti alle regolarizzazioni amministrative e condominiali.**

**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](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".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 3 dicembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole 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 dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva Immobiliare n. 174 R.E. 2022 al seguente IBAN IT27 L 08673 70470 00000909486 presso Chiantibanca, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. \$\$numero\_ruolo\$\$ R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orari 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), 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 abilitano 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 4 dicembre 2024 al 9 dicembre 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2022 R.E."; 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 procedente 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, ISVEG SRL di Firenze, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Silvia Mariani (Tel.: 055 461518; mail: avv\_mariani@tin.it).

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 acquistatoun 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](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 - EbayAnnunci;
- 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, 8 LUGLIO 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Mariani