

T R I B U N A L E D I P I S T O I A

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il sottoscritto **Avv. Diletta Elena Ghelardini**, C.F.: GHLDTT77R61G713B, con studio in Pistoia, via Cavour n. 37, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo n. **166/2017 + 172/2019 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **20 novembre 2024 alle ore 10.00**, presso i locali a ciò adibiti presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n. 14, 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. e 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 D.P.R. 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. Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, delle integrazioni e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la

partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellati 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 fosse 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.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita con i beni mobili che vi sono collocati, alla cui rimozione potrà, a proprie spese, provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla pretendere dalla procedura, essendo stato il prezzo di vendita determinato dal G.E. tenendo conto dei costi di sgombero, che da informazioni assunte dal Custode giudiziario ammontano approssimativamente ad Euro 42.700,00, IVA compresa.

IMMOBILE IN VENDITA - LOTTO UNICO

BENE N. 1) Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, posta in via Matteotti n. 619 a San Marcello Pistoiese (PT) – frazione Bardalone.

L'immobile in questione risulta essere di fatto un cantiere di ristrutturazione lasciato in sospeso. L'unità immobiliare si presenta quasi completamente con le pareti stonacate, nelle quali sono segnate le indicazioni per effettuare le fresature per l'installazione dell'impianto elettrico. Non esiste un servizio igienico, mentre per quanto riguarda una eventuale cucina c'è solo traccia di una vecchia base in muratura composta da acquaio e basi. La pavimentazione pare essere quella originale in mediocri condizioni, mentre gli infissi sono di bassa qualità costruttiva, ma in ordinarie condizioni manutentive. L'intero alloggio risulta ingombro di mobili e masserizie varie.

Sul fronte nord, sud e ovest sono presenti corti a comune con il bene n. 2. La corte che si estende sui lati sud ed ovest risulta recintata e chiusa con accesso tramite cancello pedonale, mentre la corte in aderenza al lato nord dell'immobile è priva di recinzione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese:

- Foglio 67, particella 120, sub. 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 139,44.

BENE N. 2) Diritti di piena proprietà su una unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di un edificio a due livelli fuori terra di remota costruzione, di cui fa parte anche il bene n. 1, posta in via Matteotti n. 619 a San Marcello Pistoiese (PT) – frazione Bardalone. L'appartamento si presenta in evidente stato di abbandono ed ingombro di mobili e masserizie varie. Sono presenti in vari locali evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura, che hanno determinato il deterioramento anche di alcuni elementi portanti del tetto. La pavimentazione pare essere quella originale in mediocri condizioni, mentre gli infissi sono di bassa qualità costruttiva, ma in ordinarie condizioni manutentive.

Sul fronte nord, sud e ovest sono presenti corti a comune con il bene n. 1. La corte che si estende sui lati sud ed ovest risulta recintata e chiusa con accesso tramite cancello pedonale, mentre la corte in aderenza al lato nord dell'immobile è priva di recinzione ed ha accesso diretto dalla strada pubblica. Il servizio igienico, che nella planimetria catastale risulta essere a comune con il bene n. 1, in realtà, a seguito della chiusura della scala esistente tra i due livelli, è stato reso accessibile solo dal piano primo e risulta, pertanto, di pertinenza esclusiva del bene n. 2.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese:

- Foglio 67, particella 120, sub. 3, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 118 mq., rendita Euro 298,25.

Situazione urbanistica e catastale:

BENE N. 1) Dalla CTU emerge che non vi è corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi. Sono state riscontrate le seguenti difformità: - sul lato ovest la planimetria riporta una portafinestra anziché, come nello stato effettivo dei luoghi, una finestra; - al piano terra la planimetria riporta n. 2 porte di collegamento con l'unità confinante sul lato est, che nella realtà risultano essere state chiuse; - sul lato sud la planimetria non riporta la scala metallica che dalla corte comune conduce al piano primo (scala che, a quanto appare dalla planimetria depositata, è posizionata su corte a comune anche se riferita al bene n. 2); - il servizio igienico che al piano primo viene definito "a comune" è, in realtà, appartenente esclusivamente al bene n. 2. Tutte le difformità sono conseguenti al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali, che doveva essere effettuato a seguito delle modifiche, autorizzate da titolo edilizio, effettuate. Il CTU segnala che a seguito di tali modifiche ed, in particolare, dalla esecuzione di un solaio a separare l'unità del piano terra da quella del piano primo, l'unità catastale oggetto di esecuzione è stata ridotta del servizio igienico presente al piano superiore. Le difformità di cui sopra sono sanabili a parere del perito mediante redazione di nuovo Docfa presso gli Uffici Catastali con un costo complessivo ipotizzabile pari a € 2.000,00, comprensivo di diritti catastali, oneri professionali e riflessi (cpa e iva) da dividere in parti uguali con il bene n. 2.

L'immobile ha origine catastale ante 1987 (ante periodo meccanizzato) ed è stato oggetto di: - variazione quadro tariffario del 01/01/1992; - variazione toponomastica prot. pt0086708 del 24/07/2012 n. 16514.1/2012 (da via Nazionale Modenese n. 151/C a via G. Matteotti n. 151/C, oggi n. 619 non ancora registrato in Catasto); - variazione territoriale del 01/01/2017 per creazione nuovo Comune di San Marcello Piteglio.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata dal CTU sui nominativi degli esecutati e dei loro predecessori in data 28/11/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio non sono stati riscontrati titoli edilizi. Il perito ritiene, però, di citare il titolo edilizio Denuncia di Inizio Attività n. 163-2002 - prot. 10025 del 15/07/2002, con cui, oltre a costruire la scala esterna attualmente ancora presente e ad effettuare manutenzioni varie, veniva, altresì, chiusa mediante costruzione di solaio la scala interna che collegava i due piani.

Nel titolo edilizio sopra citato, la cui chiusura lavori risale all'anno 2005 (prot. 10857 del 21/07/2005), lo stato dei luoghi rappresentato appare corrispondente alla realtà effettiva.

Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

BENE N. 2) Dalla CTU emerge che non vi è corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi. Sono state riscontrate le seguenti difformità: - sul lato sud la planimetria non riporta la scala metallica che dalla corte comune conduce al piano primo; - il servizio igienico, che al piano primo viene definito "a comune", è in realtà esclusivo. Tutte le difformità sono conseguenti al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali, che doveva essere effettuato a seguito delle modifiche, autorizzate da titolo edilizio, effettuate.

Le difformità di cui sopra sono sanabili a parere del CTU mediante redazione di nuovo Docfa presso gli Uffici Catastali con un costo complessivo ipotizzabile pari a € 2.000,00, comprensivo di diritti catastali, oneri professionali e riflessi (cpa e iva) da dividere in parti uguali con il bene n. 1.

L'immobile ha origine catastale ante 1987 (ante periodo meccanizzato) ed è stato oggetto di: - variazione quadro tariffario del 01/01/1992; - variazione toponomastica prot. pt0087866 del 27/07/2012 n. 16909.1/2012 (da via Nazionale Modenese n. 151/C a via dei Borghi n. 151/C, oggi via Giacomo Matteotti n. 619 non ancora registrato in Catasto); - variazione territoriale del 01/01/2017 per creazione nuovo Comune di San Marcello Piteglio.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata dal CTU sui nominativi degli esecutati e dei loro predecessori in data 17/12/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi: - Denuncia di Inizio Attività n. 163-2002 - prot. 10025 del 15/07/2002, con cui, oltre a costruire la scala esterna attualmente ancora presente e ad effettuare manutenzioni varie, veniva, altresì, chiusa mediante costruzione di solaio la scala interna che collegava i due piani.

Nel titolo edilizio sopra citato, la cui chiusura lavori risale all'anno 2005 (prot. 10857 del 21/07/2005), lo stato dei luoghi rappresentato risulta sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi, ad eccezione dell'assenza della piccola finestra sul lato ovest collocata al piano sottotetto. Per la regolarizzazione di tale difformità a parere del perito sarà necessario procedere con una pratica di Accertamento di conformità ai sensi art. 209 L.R. 65/2014 con un costo stimabile di Euro 2.200,00, comprensivo di Euro 1.000,00 per la sanzione amministrativa ed Euro 1.200,00 per oneri professionali e riflessi (cpa e iva).

Lo strumento di governo del territorio vigente (Regolamento Urbanistico) comprende l'immobile, nella Tavola 4c, nelle Zone B01 DI TUTELA TIPOLOGICA.

Disponibilità del bene: entrambi i beni risultano liberi da persone.

Servitù: il CTU precisa che non risulta formalmente costituita alcuna servitù, censo o livello, tuttavia

precisa che la corte che circonda il fabbricato sui lati nord, sud ed ovest, essendo a comune per la quota di ½ ciascuno al bene n. 1 ed al bene n. 2, risulta di fatto gravata, nella porzione nord prospiciente la via pubblica, da servitù di passo per l'accesso al subalterno 1, il cui unico ingresso insiste sulla suddetta porzione di corte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: non esistono i certificati di prestazione energetica/APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Prezzo base: Euro 25.500,00 (Euro venticinquemilacinquecento/00).

Offerta minima: Euro 19.000,00 (diciannovemila/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: deve corrispondere al 10% del prezzo offerto, non del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00 (Euro cinquecento/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 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 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 del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l’offerta); 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, II comma del D.M. n. 32 del 26/02/2015; 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 minorenni, 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; - se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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 in corso di validità;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico 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, VII comma 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 sul conto corrente bancario intestato a "ESEC IMM RE 166 2017 C O TRIB PT DELEG GHELARDINI DILETTA" al seguente IBAN IT51P0538713803000047668783, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 166/2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo 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 Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III comma 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 saranno effettuati 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.

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 giorno 20/11/2024 al 25/11/2024, 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 10 (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 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, VII comma, 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 c.p.c.. 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, III comma 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 "Esec imm 166 2017 Trib PT Deleg Ghelardini Diletta"; 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, III comma c.p.c. 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, V comma del D. Lgs. 01/09/1993 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 IV comma, del D. Lgs. 01/09/1993 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, VII comma, D.M. 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 Pistoia, con sede in Prato, via F.lli Giachetti n. 35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII Aprile n. 14 - piano 1° (E-mail: prenota.pt@isveg.it, Tel.: 0573 - 3571525 / 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Diletta Elena Ghelardini, in Pistoia, via Cavour n. 37 (Tel.: 0573 - 24210, 333 - 2129622; Fax: 0573 - 701006).

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile n. 14 è attivo uno SPORTELLINO 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 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.

La Professionista Delegata

Avv. Diletta Elena Ghelardini