

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott. Marco Nelli, CF NLLMRC71C20G491D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 30 maggio 2024 nel procedimento esecutivo **n. 2/2024 del Tribunale di Pistoia**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 novembre 2024 alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Pescia (PT), Via Fiorentina nr. 50/1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 trovano, 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 N. 1 -

Negoziato ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n. 69, piano terra.

Porzione di fabbricato condominiale, più precisamente unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale, con ingresso principale dalla via Montalbano ed ingresso di servizio sul fronte ovest del fabbricato, raggiungibile dalla corte condominiale. Il fondo, che affaccia sulla strada comunale con due ampi sporti vetrati, è attualmente adibito a negozio di ottica e risulta composto da un ampio locale ad uso vendita-esposizione, un vano uso ripostiglio, un sottoscala, un servizio igienico ed un vano scale un tempo impiegato per il collegamento con il piano superiore ed oggi interrotto all'altezza del solaio tra i due piani ed utilizzato come ripostiglio; il fondo risulta inoltre corredato da una resede esclusiva ubicata lungo la via Montalbano di fronte alle proprie vetrine, adibita a posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 857, Sub. 38, C1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Quarrata nel territorio Urbanizzato - zona TS2 Tessuti Storici, di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Descrizione catastale: il bene risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio 33, Part. 857, Sub. 38, Categoria C1.

Destinazione urbanistica: l'edificio ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Quarrata nel territorio Urbanizzato - zona TS2 Tessuti Storici, di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia e urbanistica: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. L'originario edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, precisamente con licenza edilizia n. 30 del 11/03/1966. Per alcune opere abusive realizzate in difformità alla suddetta licenza edilizia è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1910/95 del 05/07/1995. Successivamente l'edificio è stato oggetto di radicale ristrutturazione a seguito di concessione edilizia n. 143 del 01/08/1995, successive varianti quali concessione edilizia n. 196 del 08/10/1996 e concessione edilizia n. 66 del 06/04/1998, con deposito di domanda di abitabilità/agibilità del 21/04/1998 prot. gen. n. 14074 (pratica di agibilità n. 15/98). Mentre le due unità immobiliari oggetto di procedura hanno avuto origine dal frazionamento dell'unica preesistente unità ad uso commerciale in seguito alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata in data 18/04/2012 prot. n. 15607 (P.E. n. 251/2012 - Pratica SUAP n. 234/12), della successiva S.C.I.A. in variante depositata in data 14/05/2012 prot. n. 19676 (P.E. 328/2012 - Pratica SUAP n. 234/2012) e successiva attestazione di agibilità depositata in data 02/07/2012 prot. n. 26896 (Pratica agibilità n. 46/2012 - Pratica SUAP n. 234/2012).

Certificato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità: la relazione tecnica dà atto che:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni di cui al lotto unico, si rimanda alla relazione peritale redatta dal Vignola Donato Alfonso, perito nominato dal Tribunale di Pistoia con ordinanza del 2/02/2024.

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

Stato di conservazione: l'immobile si trova in normale stato conservativo, fatta eccezione per alcune problematiche di umidità che stanno provocando fenomeni di deterioramento dell'intonaco in diverse zone del locale (base dei muri perimetrali), manifestatesi soprattutto dopo gli ultimi eventi alluvionali che hanno colpito la zona di Quarrata.

Oneri condominiali: come più dettagliatamente indicato in perizia sono presenti vincoli od oneri condominiali: l'Amministrazione del Condominio ha fornito un unico prospetto contabile aggiornato al mese di aprile 2024, riferito all'intera proprietà (quindi comprendente il bene in oggetto unitamente a quello del Lotto 2) dal quale si evince che ad oggi risultano scadute rate per un importo di € 5.188,66.

Al riguardo si applica l'art. 63 disp. att. cod. civ. secondo cui "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

Parti comuni: risultano parti comuni a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio considerata con le sue pertinenze, giardini e cortili, il tetto e tutte le strutture portanti, l'androne d'ingresso, le scale, l'ascensore con i suoi spazi ed impianti, i marciapiedi e camminamenti.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2023
- Scadenza contratto: 30/09/2033
- Scadenza disdetta: 30/03/2033.

Prezzo base: € 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00).

Offerta minima: € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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.

- LOTTO N. 2 -

Ufficio ubicato a Quarrata (PT) - Via Montalbano n. 67, interno 2, piano primo.

Porzione di fabbricato condominiale, più precisamente unità immobiliare al piano primo ad uso ufficio, accessibile dall'ingresso con vano scale ed ascensore condominiale di cui al civico 67 della Via Montalbano, composto da unico ampio ambiente ad uso ufficio, antibagno e servizio igienico, corredato da piccolo terrazzo sul fronte est con affaccio sulla pubblica via. Attualmente l'ambiente è materialmente suddiviso in tre vani tramite arredi mobili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 857, Sub. 39, Categoria A10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: l'edificio ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Quarrata nel Territorio Urbanizzato - zona TS2 Tessuti Storici, di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Descrizione catastale: il bene risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio 33, Part. 857, Sub. 39, Categoria A10.

Destinazione urbanistica: l'edificio ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Quarrata nel territorio Urbanizzato - zona TS2 Tessuti Storici, di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia e urbanistica: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'originario edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, precisamente con licenza edilizia n. 30 del 11/03/1966. Per alcune opere abusive realizzate in difformità alla suddetta licenza edilizia è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1910/95 del 05/07/1995. Successivamente l'edificio è stato oggetto di radicale ristrutturazione a seguito di concessione edilizia n. 143 del 01/08/1995, successive varianti quali concessione edilizia n. 196 del 08/10/1996 e concessione edilizia n. 66 del 06/04/1998, con deposito di domanda di abitabilità/agibilità del 21/04/1998 prot. gen. n. 14074 (pratica di agibilità n. 15/98).

Per la realizzazione di un servizio igienico è stata depositata denuncia di inizio attività in data 15/12/2005 prot. n. 67535 (P.E. n. 834/2005 Pratica SUAP n. 906/2005). Mentre le due unità immobiliari oggetto di procedura hanno avuto origine dal frazionamento dell'unica preesistente unità ad uso commerciale in seguito alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata in data 18/04/2012 prot. n. 15607 (P.E. n. 251/2012 - Pratica SUAP n. 234/12), della successiva S.C.I.A. in variante depositata in data 14/05/2012 prot. n. 19676 (P.E. 328/2012 - Pratica SUAP n. 234/2012) e successiva attestazione di agibilità depositata in data 02/07/2012 prot. n. 26896 (Pratica agibilità n. 46/2012 - Pratica SUAP n. 234/2012).

Certificato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità: la relazione tecnica dà atto che:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni di cui al lotto unico, si rimanda alla relazione peritale redatta dal Vignola Donato Alfonso, perito nominato dal Tribunale di Pistoia con ordinanza del 2/02/2024.

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

Stato di conservazione: l'immobile si trova in normale stato conservativo.

Oneri condominiali: come più dettagliatamente indicato in perizia sono presenti vincoli od oneri condominiali: l'Amministrazione del Condominio ha fornito un unico prospetto contabile aggiornato al mese di aprile 2024, riferito all'intera proprietà (quindi comprendente il bene in oggetto unitamente a quello del Lotto 1) dal quale si evince che ad oggi risultano scadute rate per un importo di € 5.188,66.

Al riguardo si applica l'art. 63 disp. att. cod. civ. secondo cui *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente”*.

Parti comuni: risultano parti comuni a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio considerata con le sue pertinenze, giardini e cortili, il tetto e tutte le strutture portanti, l'androne d'ingresso, le scale, l'ascensore con i suoi spazi ed impianti, i marciapiedi e camminamenti.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2023
- Scadenza contratto: 30/09/2033
- Scadenza disdetta: 30/03/2033.

Prezzo base: € 118.500,00 (Euro centodiciottomilacinquecento/00).

Offerta minima: € 88.875,00 (Euro ottantottomilaottocentotantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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 21 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 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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);

- 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;
- 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 a **"TRIBUNALE DI PISTOIA PROC. ES. 2/2024"** al seguente **IBAN IT45S083587055000000779023**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 2/2024 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 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 22 novembre 2024 al 27 novembre 2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine

indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

1. rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);

2. dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ai sensi dell'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. 2/2024 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 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, **computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato**, versando il restante **20%** (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della 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 s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Borgo Albizi nr. 26, Firenze (tel. 0573 308256 – mail prenota.pt@isveg.it) contattabile per le visite tramite sito web (www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Marco Nelli, con studio in Pescia (PT), Via Fiorentina n. 50/1 (Tel.:0572476017; mail: nellimarco@yahoo.it; PEC marco.nelli@odcecp.legalmail.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 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'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite tematiche delegate del Tribunale di Pistoia e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

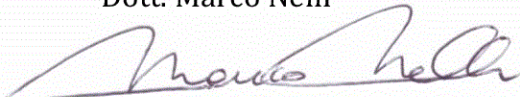
Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del

Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pescia, 11/07/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Nelli

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Marco Nelli", is written over a rectangular area with a light gray dotted background.