

# SILVIA VIGNOLINI

## AVVOCATO

### TRIBUNALE DI PISTOIA

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

La sottoscritta Silvia Vignolini (c.f. VGN SLV 66S59 D612G), avvocato, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 23/02/2022 nel procedimento n. **1052/2021 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **13 novembre 2024 alle ore 10:00 (dieci)**, presso il proprio Pistoia, Via Filippo Pacini n 40 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., ., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive, 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.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.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, secondo le disposizioni di legge.

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.

**Le unità immobiliari sono occupate per porzione dalla assegnataria con titolo opponibile alla procedura come meglio precisato nel proseguo.**

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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

**LOTTO 1** (in perizia beni da 1 a 14)

Compendio immobiliare ubicato in Comune di Montecatini-Terme (PT) - Località Amore;

**La proprietà del compendio è gravata dall'assegnazione ad un comproprietario delle u.i. rappresentate dai mappali 46 sub. 2 e 46 sub. 3 nei termini precisati nel proseguo.**

Il compendio è costituito dai seguenti beni.

Villa ubicata in Comune di Montecatini-Terme (PT) - Località Amore n. 17 consistente in fabbricato unifamiliare per civile abitazione raggiungibile dalla viabilità Comunale tramite infrastruttura viaria ben curata denominata Strada Vicinale di Cavazzoli, *arbitrariamente modificata in assenza di titolo abilitativo*. La villa è corredata di ampio resede esclusivo, che si estende oltre i limiti della planimetria catastale, di autorimessa esclusiva, di ampio parcheggio esclusivo ubicato all'interno delle opere di recinzione e ricadente nel mappale 261 oltre campo da tennis ricadente nei mappali 45 e 44 per porzione, oltre che da appezzamenti di terreno.

- *La villa* si articola su due piani fuori terra oltre piano seminterrato ed è così composta: - piano terra: ingresso, soggiorno distribuito su due ampi locali, studio, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno oltre balcone, loggiato e terrazza corredata di pergolato in legno lamellare; - piano primo: disimpegno, n. 4 camere, locale spogliatoio, n. 2 bagni., 1WC-doccia, balcone, ampia terrazza e loggia; al piano seminterrato: n. 4 locali ad uso cantina, lavanderia, n. 2 disimpegni, bagno, ripostiglio oltre centrale termica. La superficie convenzionale della villa, cantina, terrazza, loggia e giardino è indicata in perizia in mq. 555,48 di cui mq. 368,17 sono attribuiti alla villa.

- *Locale autorimessa* ubicato al piano seminterrato della villa, raggiungibile dal resede di pertinenza tramite rampa carrabile, costituente pertinenza esclusiva della villa, accessibile oltre che dalla citata rampa carrabile anche direttamente dall'interno dell'abitazione stessa.

**Si dà atto che presso la Conservatoria di Pescia risulta la trascrizione RP n. 3225 datata 20/11/2001, opponibile alla procedura, avente ad oggetto il verbale di separazione consensuale con assegnazione, con il quale, il Tribunale, avendo ravvisato un possibile uso separato dell'immobile (mappali 46 sub. 2 e 46 sub. 3) ha disposto (1) che la parte dell'immobile posta al piano terra sia assegnata al coniuge ..., (2) la restante parte dell'immobile..., sia assegnata alla coniuge ..., il giardino di pertinenza resterà in comune tra i coniugi. L'assegnazione (2) in favore della coniuge grava attualmente il bene ed è opponibile alla procedura.**

- *Terreni* caratterizzati da morfologia collinare, raggiungibili tramite la strada vicinale di Cavezzoli - *arbitrariamente modificata in assenza di titolo abilitativo* -, in parte costituenti il giardino della villa, in parte piantumati ad olivo, in parte a bosco e comunque meglio descritti in perizia alla quale si rinvia. La superficie catastale delle unità rappresentate al Catasto Terreni è di mq. 28.390. In merito ai terreni si precisa che su essi insiste un campo da tennis (fg. 10 mapp.45 e mapp. 44) con sottostanti volumi tecnici, accessibile anche dalla strada vicinale di Cavazzoli tramite accesso carrabile; il terreno rappresentato dal mappale 38 Fg. 10 (bene 9) risulta frazionato dal tracciato viario della strada vicinale di Cavezzoli, che risulta essere stato arbitrariamente modificato in assenza di titolo abilitati come meglio precisato nella perizia estimativa.

**Confini:** ... fosso Cavezzoli, Strada vicinale Cavezzoli, salvo se altri.

Quanto descritto risulta rappresentato in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel Foglio **10** dai mappali:

- **46 Sub. 2**, zona censuaria 1, Categoria A/7, classe 4, consistenza vani 22, superficie catastale mq. 459, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 441, rendita Euro 3.863,10, quanto alla villa (bene 1);
  - **46, Sub. 3**, zona censuaria 1, Categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 46, superficie catastale mq. 55, rendita Euro 206,69, quanto alla autorimessa (bene 2);
- e in parte al Catasto Terreni del detto Comune nel Foglio **10** dai mappali:
- **38**, uliveto, classe 3, superficie mq. 4.150, redditi: dominicale Euro 6,43; agrario 4,29 (bene 9);
  - **39**, uliveto, classe 3, superficie mq. 2.620, redditi: dominicale Euro 4,06; agrario 2,71 (bene 8);
  - **41**, uliveto, classe 3, superficie mq. 940, redditi: dominicale Euro 1,46; agrario 0,97 (bene 11);
  - **44 porzione AA**, uliveto, classe 2, superficie mq. 199, redditi: dominicale Euro 0,67; agrario 0,51 (bene 4);
  - **44 porzione AB**, bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 1221, redditi: dominicale Euro 0,38; agrario 0,19 (bene 4);
  - **45**, uliveto vigneto, classe 3, superficie mq. 5.910, redditi: dominicale Euro 10,68; agrario 9,16 (bene 3);
  - **47 porzione AA**, uliveto, classe 2, superficie mq. 196, redditi: dominicale Euro 0,66; agrario 0,51 (bene 5);
  - **47 porzione AB**, bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 794, redditi: dominicale Euro 0,25; agrario 0,12 (bene 5);
  - **261**, uliveto, classe 2, superficie mq. 1.050, redditi: dominicale Euro 3,52; agrario 2,71 (bene 10);
  - **86**, uliveto, classe 3, superficie mq. 290, redditi: dominicale Euro 0,45; agrario 0,30 (bene 12);
  - **87**, uliveto, classe 3, superficie mq. 190, redditi: dominicale Euro 0,29; agrario 0,20 (bene 13);
  - **88**, canneto, classe 2, superficie mq. 380, redditi: dominicale Euro 1,57; agrario 0,88 (bene 14);
  - **98**, uliveto, classe 1, superficie mq. 7.970, redditi: dominicale Euro 32,93; agrario 30,87 (bene 7);
  - **99 porzione AA**, uliveto, classe 2, superficie mq. 149, redditi: dominicale Euro 0,50; agrario 0,38 (bene 6);
  - **99 porzione AB**, bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 2331, redditi: dominicale Euro 0,72; agrario 0,36 (bene 6);

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

In relazione alla normativa edilizia e urbanistica il perito estimatore precisa che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato è anteriore al primo settembre 1967. Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi, rilasciati o comunicati al Comune di Montecatini Terme:

- Concessione Edilizia n. 3532 del 08.07.1978 e successiva variante Concessione Edilizia n. 4818 del 18.11.1981 per opere di ristrutturazione ed ampliamento di un originario corpo di fabbrica di remote origini rurali;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ex. Legge 47/85, n.1409 del 27.04.1998 rilasciata per opere di ampliamento eseguite in assenza di Titolo Abilitativo, con cui venivano sanate anche le difformità rispetto a quanto previsto nei progetti di ristrutturazione sopra indicati;
- Concessione Edilizia n. 6683 del 02.10.1986, per la costruzione di muretto in pietrame a sostegno di terrapieno.
- Autorizzazione Paesaggistica n. 2011/0345A rilasciata in data 13.07.2011 per la "costruzione di piscina pertinenziale a casa di civile abitazione". Manufatto, poi non realizzato, previsto all'interno del Bene (3) (particella n. 45) che costituisce congiuntamente ad altri Beni il resede esclusivo del Bene in esame.

In perizia si segnalano le seguenti difformità più ampiamente esposte nell'elaborato, al quale si rinvia.

1) FABBRICATO - Generale conformità del fabbricato rispetto agli Elaborati Grafici di cui alla C.E. in Sanatoria n.1409/1998, salvo lievi modifiche interne ed un uso improprio di alcuni locali del piano

seminterrato. Qui si è osservato, per due distinti locali accessori all'abitazione e non abitabili, l'uso improprio a camera da letto l'uno e la presenza di attrezzature per cucina per l'altro. Sono state rilevate anche lievi difformità sulla posizione di alcune pareti divisorie e sulle altezze utili interne di alcuni locali, con la precisazione che le altezze sono state misurate con riferimento al diffuso rivestimento in legno dei soffitti. Non è stato possibile pertanto accertare con esattezza le reali altezze con riferimento ai soffitti strutturali.

## 2) SISTEMAZIONI ESTERNE ED ATTREZZATURE

2.1) realizzazione IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO di un insieme di sistemazioni esterne consistenti in: - muri ed opere di recinzione, pavimentazioni per percorsi carrabili e pedonali; - muri di contenimento dei vari terrazzamenti che caratterizzano la morfologia dell'ampio resede di pertinenza del fabbricato; - scalinate in laterizio di collegamento dei vari terrazzamenti.

2.2) Realizzazione in ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO di campo da tennis e n. 2 volumi tecnici sottostanti piccola porzione dello stesso.

3) INFRASTRUTTURA VIARIA - Modifica IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO del tracciato viario della Strada vicinale di Cavazzoli. Il tracciato viario originario, così come riportato nella Mappa Catastale, è stato modificato sia in prossimità del fabbricato che a valle, in corrispondenza dei Beni 11), 12), 13) e 14). Il Perito estimatore precisa che, in particolare in prossimità del fabbricato, il nuovo tracciato che in origine risultava prossimo al fabbricato stesso, è stato arbitrariamente deviato andando ad interessare anche la Proprietà confinante (particella n. 30). Sempre su tale particella sembrerebbe ricadere anche il muretto di contenimento realizzato in forza della citata Concessione Edilizia n. 6683/1986. La deviazione della suddetta infrastruttura viaria, ha poi comportato l'inglobamento e fusione con il resede esclusivo del tratto di strada vicinale modificato.

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' SOPRA DESCRITTE. Vista la Normativa Urbanistica vigente per l'area in esame, tenuto conto in particolare del Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs.vo 42/2004, la procedura di sanatoria DOVRA' ESSERE PRODOTTA SEPARATAMENTE per: - (a) l'insieme delle opere di sistemazione esterna; - (b) la realizzazione del campo da tennis e relativi volumi tecnici; - (c) le modifiche introdotte sulla infrastruttura viaria.; il tutto meglio precisato in perizia. Il Perito indica il costo complessivo per la sanatoria di Euro 34.827,67

Il Perito estimatore specifica che la ipotizzata regolarizzazione del campo da tennis e relativi volumi tecnici, visto il vincolo paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004, potrebbe essere soggetta a prescrizioni da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali competente per zona, comportanti ulteriori oneri rispetto a quanto sopra valutato. Le procedure di sanatoria sopra descritte, ricomprendono anche le riscontrate lievi difformità geometriche interne. Dovranno essere ripristinate le legittime destinazioni d'uso di quei locali ubicati al piano seminterrato per il quali attualmente è stato rilevato un uso improprio urbanisticamente NON legittimo in quanto locali non abitabili.

Il garage è stato realizzato in assenza di Titolo Abilitativo ed è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria m. 1409 rilasciata in data 27/04/1998 alla quale risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: il fabbricato non è dotato di certificato energetico dell'immobile / APE., di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, di dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

L'immobile non è dotato di attestato di abitabilità/agibilità.

In relazione all'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si precisa che dalla documentazione in atti (CDU n. 15/2019 del 3/4/2019) risulta che i terreni sopra indicati ricadono in "Sottozona E2 - Agricola di pregio ambientale" e sono soggetti ai vincoli indicati nel richiamato Certificato di destinazione urbanistica.

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

Conformità catastale: Il perito attesta che non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti per quanto attiene alla villa, e che dovrà essere presentata una nuova planimetria.

**Disponibilità del bene:** *occupato per porzione dalla assegnataria - trascrizione RP 3225/2001 opponibile alla procedura*

**Oneri condominiali:** non presenti

**Prezzo base:** € 441.000,00 (Euro quattrocentoquarantunomila);

**Offerta minima:** € 330.750,00 ( trecentotrentamilasettecento cinquanta) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 8.500,00

**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.**

\*\*\* \*\*

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 12 novembre 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 n. 1052/2021 R.G. al seguente IBAN: IT 30 P 08922 13802 000000836753 (presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo S.C. – filiale di Pistoia, Viale Adua), tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. n. 1052/2021 R.G., lotto n.1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](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 13/11/2024 al 18/11/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle imposte, degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà 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);

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice 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 bollo, 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 n. 1052/2021 R.G."; 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 Is.Ve.G s.r.l., (CF riferito al legale rappresentante: DBR PTR 69R27 D612H) con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) Tel.: 0573-3571525 o 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Silvia Vignolini, in Pistoia Via F. Pacini n. 40 (Tel. 0573.977566; Fax 0573.25530).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

**- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Pistoia, 18 luglio 2024

La Professionista Delegata  
Avv. Silvia Vignolini

