

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Tempestini, con studio in Pistoia (PT), Largo San Biagio n. 97 (tel. 0573.1716077, e-mail tempestinigiulia@gmail.com), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 01 luglio 2019, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. **285/2018 R.G.E.**, il cui custode giudiziario è l'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze (tel. 0574.24123 / 0573.3571532, www.isveg.it – da utilizzare anche per la prenotazione delle visite –, e-mail pistoiaimmobiliari@isveg.it), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2024 alle ore 15.30**, presso il locale adibito alle udienze di vendita telematica sito all'interno del Tribunale di Pistoia, in Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile di seguito indicato e 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.

0oOo0

- I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata 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 e 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. 06 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per l'intero su abitazione, posta al piano terra di un fabbricato bifamiliare, ubicato a Montale (PT), Via Ferdinando Martini n. 12. L'appartamento, con ingresso indipendente dal civico 12, è libero su tre lati ed è costituito da piccola veranda, ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio sottoscala, bagno a piano mezzanino, oltre resede circostante, a comune con l'abitazione del primo piano.

Risultano a comune con l'abitazione al primo piano, oltre al resede sopra indicato, le fosse biologiche esistenti sul lato ovest del resede.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate, Direzione

Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Montale: foglio di mappa 28, particella 662, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 244,03. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto dei luoghi, in particolare per quanto concerne il resede circostante, che non viene riportato quale pertinenza a comune con l'unità immobiliare sovrastante.

Stato conservativo.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Si rilevano tracce di umidità di risalita in alcune pareti del soggiorno e dell'ingresso, dove risultano danneggiate modeste porzioni di intonaco. Il resede comune è occupato da costruzioni precarie che dovranno essere rimosse; i costi stimati dal perito per la loro demolizione e per lo smaltimento del materiale di risulta ammontano ad Euro 4.000,00 (quattromila/00).

In sede di accesso da parte del custode giudiziario sono poi state rilevate macchie di umidità anche nel bagno. A seguito anche dell'ultimo sopralluogo effettuato dal medesimo, risultano presenti ed apparentemente funzionanti tutti gli impianti (idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento e di condizionamento, per quanto quest'ultimo sia risultato di proprietà di terzi).

Situazione urbanistica e catastale.

Il bene posto in vendita ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montale, in zona "Rs – Permanenze storiche" di cui all'art. 59 delle NTA. È stato inoltre adottato il Piano Operativo Comunale (strumento che, quando verrà approvato, sostituirà il Regolamento Urbanistico vigente) in base al quale il bene ricade in zona "TC1.2 – Tessuti edilizi a media densità" di cui all'art. 54 delle NTA. In base al Piano Operativo (PO) il fabbricato è classificato come "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" di cui all'art. 44 delle NTA.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della vendita, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 111 del 07 novembre 1953, per eseguire la "costruzione di una casa di civile abitazione di piani uno e vani tre oltre servizi accessori, posta in Via di Fognano, traversa privata ... ,
- Licenza di costruzione n. 65 del 09 giugno 1959, per effettuare la costruzione di un quartiere di civile abitazione in sovrelevazione alla casa di proprietà del richiedente;
- Permesso di abitabilità del 30 maggio 1961.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto risulta dai precedenti edilizi (licenza edilizia 65/1959) si sono riscontrate alcune difformità che si elencano di seguito:

- spostamento di alcuni tramezzi interni, con variazione delle dimensioni dei vani;

- realizzazione di una porta finestra in luogo di una finestra nel vano cucina;
- mancata realizzazione di una finestra nell'attuale camera (indicata come pranzo nella licenza 65/1959);
- il bagno è ricavato nel mezzanino, raggiungibile da una rampa di scale (nella già citata licenza 65 vi è riportata la scala, ma non il vano bagno che era posto dove oggi vi è il ripostiglio);
- struttura precaria abusiva nel cortile comune, in posizione distaccata su retro del fabbricato.

Per l'eventuale sanabilità delle trasformazioni suddette è necessario ricorrere ad accertamento di conformità, ai sensi della Legge Regionale 65/2014, con doppia conformità delle opere oggetto di sanatoria. Per una maggiore e dettagliata informazione in merito agli oneri necessari per le pratiche a sanatoria, si rimanda a quanto riportato nella perizia.

Nella relazione peritale non v'è alcuna indicazione circa l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e l'eventuale attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, ed all'art. 40, co. 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene.

L'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato.

Oneri condominiali.

Nella relazione peritale non vengono indicati e/o quantificati oneri condominiali.

Prezzo base: € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).

Offerta minima: € 55.500,00 (Euro cinquantacinquemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

- 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, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 12 novembre 2024**, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- **L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**
- L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in un *file* avente l’**estensione “.zip.p7m”**. L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o 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*” (v. passo 6 del “*Manuale utente*”). Per l’eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia di stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.
- 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 ed il nome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio, un recapito telefonico cellulare a cui ricevere le comunicazioni previste, la dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi;
- 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre, per escludere il bene eventualmente aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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;
- il Tribunale 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 nominativo del professionista delegato alla vendita 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 indicato nel presente avviso di vendita;
- 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.

➤ **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità in corso di validità 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 e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma 7, 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 di depositarle successivamente, all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo 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 del Giudice Tutelare;
- 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 dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni e, a tal fine, allegare poi le apposite richieste compilate sui moduli reperibili sul sito internet

www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

- 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 (almeno) pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 285/2018 R.G.E. al seguente IBAN: **IT56K0867313802000000611035**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 285/2018 R.G.E., lotto unico, 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 D.P.R. 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 dall'offerente 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.
- **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.**

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

- 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.**
- All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara nell'ipotesi di più offerte valide.
- I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:
 - se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
 - se l'offerta sia inferiore al prezzo base, ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
- 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. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 13 novembre 2024 al 19 novembre 2024, e terminerà alle ore 12.00 del giorno 19 novembre 2024.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà quindi 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 7, D.M. 227/2015 (tali somme gli verranno indicate dallo stesso professionista delegato successivamente all'aggiudicazione).

- 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 non è soggetta ad Iva, ma alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

0oOo0

- Come previsto dall'art. 585, comma 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 bonifico bancario sul conto corrente della procedura; 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. 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. 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, comma 4, del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente 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 all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art. 2, comma 7, 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.

INFORMAZIONI ED ASSISTENZA

- Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode giudiziario, l'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze (tel. 0574.24123 / 0573.3571532, www.isveg.it – da utilizzare anche per la prenotazione delle visite –, e-mail pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della sottoscritta professionista delegato, in Pistoia (PT), Largo San Biagio n. 97, tel. 0573.1716077, e-mail tempestinigiulia@gmail.com.
- 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, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e di mercoledì dalle ore 09.00 alle ore 14.00, 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, 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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

- 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.

PUBBLICITÀ

- La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.it;
 - pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
 - invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Pistoia, 22 luglio 2024.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Giulia Tempestini

