

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Maria Evelina Principato (Cod. Fisc. PRN MVL 69D68 D612X), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 10/02/2022 nei procedimenti esecutivi riuniti **n. 151 R.E. 2020, 61 R.E. 2021 e 76 R.E. 2022** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04 Dicembre 2024 ad ore 14.30** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 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 nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino 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 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 (costituito dai beni nn. 1, 2, 3 e 4)

Bene n. 1 - Diritti di piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Vangile n. 20.

Trattasi di porzione di fabbricato per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna, corredata da ampio resede esclusivo (porzione di parco-giardino precedentemente a comune) e da ampia autorimessa adiacente il lato est.

Il piano terra è composto da ampio ingresso con vano scala e w.c., tre ampie sale e vano cucina, il piano primo è composto da disimpegno, camera con w.c., due camere, sala/studio, w.c., sala con ampia terrazza sul lato est costituente la copertura piana dall'autorimessa e piccolo terrazzo sul fronte, il piano soffitta, sempre accessibile dal vano scala è composto da disimpegno e n. 5 vani soffitta praticabili, il tutto corredata da ampio resede esclusivo al piano terra ove è realizzato un manufatto ad uso legnaia oltre adiacente costruzione al lato est adibita ad autorimessa e centrale termica. Attualmente l'unità risulta collegata sia al piano terra che al piano primo con l'adiacente unità abitativa di cui al Lotto 2, pertanto sarà necessario chiudere le due porte comunicanti.

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **15**, dalle seguenti particelle:

- **302**, sub. **18**, categoria A/2, classe 2, vani 16, superficie catastale mq 453, totale escluse aree scoperte mq 389, rendita €. 1.074,23 (abitazione con resede esclusivo ex particella 302 sub 9 abitazione e porzione soffitta, ex particella 302 sub 5 centrale termica a comune, nonché porzione particella 302 sub 13 parco giardino);
- **302**, sub. **10**, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 77, superficie catastale mq 83, rendita catastale €. 194,86 (autorimessa).

Attualmente l'ingresso pedonale e carrabile all'abitazione avviene dalla corte comune sul lato nord (censita nel foglio di mappa 15 dal mappale 301).

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU Geom. Donato Alfonso Vignola nella relazione tecnica ha dato atto che l'immobile in oggetto ricade in Zona B (Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 – Zone e tessuti edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione nel vigente Regolamento Urbanistico Adottato.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente non risultano rilasciati titoli edilizi riguardanti le unità immobiliari in oggetto.

Dovranno tuttavia essere messe in atto le procedure edilizie inerenti le opere di chiusura delle aperture attualmente esistenti per la comunicazione con l'unità abitativa di cui al lotto 2.

Il CTU Geom. Donato Alfonso Vignola ha, inoltre, precisato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Rispetto alla planimetria catastale dell'unità abitativa depositata in Catasto sono state riscontrate diverse variazioni riguardanti le altezze interne dei vani sia al piano terra sia al piano primo, mentre non sono indicate alcune finestre, si dovrà inoltre riportare la chiusura delle aperture comunicanti con l'unità adiacente oltre all'esclusione della porzione del piano soffitta sovrastante il lotto 2.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta occupato dalla parte esecutata. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n. 2 - Diritti di piena proprietà (1/1) di terreno edificabile qualificato area urbana quale porzione dell'attuale parco-giardino (ex corte comune mappale 302 sub 13), nello specifico la porzione sud-ovest avente una superficie catastale di mq 795,00

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **15**, particella **1807**, categoria F/1, mq 795, area urbana (ex porzione della particella 302 sub 13 parco-giardino).

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU Geom. Donato Alfonso Vignola ha dato atto che il suddetto terreno ricade in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi introduttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia (indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq – indice di copertura 40%) ed ha, inoltre, precisato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Il CTU ha precisato che risulta una servitù gravante l'originaria particella 353 del foglio 15 a favore delle confinanti particelle 370 e 1388 del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominante di mantenere, nonché di costruire anche in sopraelevazione e mantenere, costruzioni a distanza dal confine del fondo servente inferiore a quella prevista dalla legge e dai regolamenti comunali, giusta atto ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 08/05/1997 rep. 21.229 trascritto a Pescia il 21/05/1997 al n. 1140 di formalità e atto ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 23/12/2008 rep. n. 54.083 trascritto a Pescia il 09/01/2009 al n. 67 di formalità.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta occupato dalla parte esecutata.

Bene n. 3 - Diritti di piena proprietà (1/1) di piccola porzione di terreno, posta sul margine sud del parco-giardino, avente una superficie catastale di mq 47, ricadente in zona urbanistica destinata a parcheggio, ma in realtà non inserita nella limitrofa area di parcheggio, ma separata dalla stessa tramite recinzione.

Attualmente, quindi, il bene è accessibile dal parco-giardino di cui sopra.

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **15**, particella **1218**, seminativo, classe 1[^], superficie catastale mq 47, reddito dominicale €. 0,32, reddito agrario €. 0,29.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha dato atto che il suddetto terreno ricade in Zona P (Parcheggio Pubblico esistente) normata dall'art. 99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Adottato in regime di salvaguardia.

Ha inoltre precisato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta libero.

Bene n. 4 - Diritti di piena proprietà (1/1) di piccola striscia di terreno, quale area urbana di mq 34, adiacente il lato est del parco-giardino ed accessibile da quest'ultimo.

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **15**, particella **1764**, categoria F/1, mq 34.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha dato atto che il suddetto terreno ricade in zona urbanistica D1 (Aree e tessuti edilizi introduttivi esistenti di saturazione) normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ha inoltre precisato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi ad eccezione della concessione edilizia n. 127/1992 del 30/10/1992 (pratica edilizia n. 9/1992) riguardante la trasformazione in finestra dell'apertura esistente al piano terra sul lato fronte strada.

Sulla base dell'unico titolo rilasciato c.e. n. 127/1992 (riguardante l'unità immobiliare mappale 300 sub 4) si rilevano diverse variazioni alle dimensioni interne dei vani nonché la presenza di una finestra nella camera del piano primo ed una porta di collegamento con l'altra unità non rappresentati nel grafico di detta concessione edilizia.

Per la regolarizzazione di dette difformità si prevede la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, i cui costi sono presumibilmente quantificabili in € **5.000,00** compreso spese tecniche e sanzioni.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta libero.

Prezzo base: € 321.000,00 (Euro trecentoventunomilavirgolazerozero).

Offerta minima: € 240.750,00 (Euro duecentoquarantamilasettecentocinquantavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: **€. 6.500,00 (Euro seimilacinquecentovirgolazerozero).**

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 4 (costituito dal bene n. 7)

Bene n. 7 - Diritti di piena proprietà (1/1) di porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da due scale interne, catastalmente formato da due unità immobiliari. Composto al piano terra da sala, cucina, piccolo w.c., altra sala con ripostiglio, cucina e vano con accesso esterno, al piano primo da quattro camere, ripostiglio e w.c..

Si accede al bene dalla corte comune mappale 301, nonché dalla viabilità comune mappale 1210.

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **15**, dalle particelle **300 sub 3** (abitazione) e **300 sub 4** (abitazione).

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi ad eccezione della concessione edilizia n. 127/1992 del 30/10/1992 (pratica edilizia n. 9/1992) riguardante la trasformazione in finestra dell'apertura esistente al piano terra sul lato fronte strada.

Sulla base dell'unico titolo rilasciato c.e. n. 127/1992 (riguardante l'unità immobiliare mappale 300 sub 4) si rilevano diverse variazioni alle dimensioni interne dei vani nonché la presenza di una finestra nella camera del piano primo ed una porta di collegamento con l'altra unità non rappresentati nel grafico di detta concessione edilizia.

Per la regolarizzazione di dette difformità il CTU ha precisato che è necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, i cui costi sono presumibilmente quantificabili in **€ 5.000,00** compreso spese tecniche e sanzioni.

Il CTU ha precisato, inoltre, che per l'unità immobiliare mappale 300 sub 4 non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto, in quanto non sono indicate alcune aperture e le reali altezze interne dei vani. Anche per l'unità immobiliare mappale 300 sub 3 si sono rilevate incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in Catasto. Per la regolarizzazione si prevede la presentazione di nuova planimetria catastale a fusione delle due unità ed esatta rappresentazione dello stato dei luoghi oltre elaborato planimetrico e dimostrazione dei subalterni per una spesa complessiva di circa € 1.000,00 comprensiva di onorari e diritti catastali.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta libero.

Prezzo base: € 42.500,00 (Euro quarantaduemilacinquecentovirgolazerozero).

Offerta minima: € 31.875,00 (Euro trentunomilaottocentosestantacinquevirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro millevirgolazerozero).

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 5 (costituito dal bene n. 8)

Bene n. 8 - Diritti di piena proprietà (1/1) di porzione di più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, costituente un terratetto disposto su due piani fuori terra e disimpegnato da scala interna, catastalmente formato da due unità immobiliari.

Composto al piano terra da sala, cucina, altra sala con ed altra cucina, al piano primo da quattro camere, bagno e w.c.. Si accede al bene dalla corte comune mappale 301.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile nel foglio di mappa **15** dal mappale **300 sub 1** (abitazione) e dal mappale **300 sub 2** (abitazione).

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che il bene ricade in Zona B (Aree e Tessuti Edilizi a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B2 (Zone e Tessuti Edilizi di recente edificazione) normata dall'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente non risultano rilasciati permessi edilizi.

Il CTU ha precisato che per le unità immobiliari non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in Catasto, in quanto non sono indicate le reali altezze interne dei vani, in quella del mappale 300 sub 1 sono rappresentate inoltre una scala esterna ed un vano legnaia al piano terra ad oggi demoliti. Per la regolarizzazione il CTU ha previsto la presentazione di tipo mappale a demolizione, nuova planimetria catastale ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi a fusione delle due unità immobiliari e relativo elaborato planimetrico, per una spesa complessiva di circa € 1.500,00 comprensiva di onorari e diritti catastali.

Il CTU riferisce che il mappale 301 è corte comune a tutti i sub del mappale 300 ed ai sub 8, 9 e 10 del mappale 302.

Disponibilità dei beni:

Il bene risulta libero.

Prezzo base: € 39.000,00 (Euro trentanovemilavirgolazerozero).

Offerta minima: € 29.250,00 (Euro ventinovemiladuecentocinquantavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: **€. 500,00 (Euro cinquecentovirgolazerozero)**.

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 7 (costituito dal bene n. 10)

Bene n. 10 - Appezamento di terreno agricolo, di natura pressoché pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 18.684,00. Fronteggiante via Vangile ed accessibile da stradelli poderali. Sul mappale 1033 insiste un **pozzo** con adiacente piccolo manufatto in muratura contenente impianto di pompaggio. Si precisa infine che il terreno è attraversato da **elettrodotto** ad alta tensione con torre metallica posizionata in prossimità del pozzo. I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Massa e Cozzile in foglio di mappa **13** dalle particelle:

- **207**, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 1600, reddito dominicale €. 10,33, reddito agrario €. 9,92;
- **1033**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 13924, reddito dominicale €. 97,08, reddito agrario €. 86,29;
- **1031**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 3160, reddito dominicale €. 18,77, reddito agrario €. 17,14.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU nella relazione tecnica ha dato atto che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile in data 14/12/2021 si rileva che, in base al Piano Operativo vigente, il terreno in oggetto ricade integralmente nel perimetro della Disciplina del Sub-sistema del territorio rurale classificato "Zona E - Aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani - sottozona E2 - aree dell'alta collina arborata".

Il CTU ha rilevato l'esistenza di **elettrodotto** attraversante il lotto.

Riguardo alla corrispondenza catastale, il CTU ha dato atto che per il mappale 207 non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, attualmente il terreno risulta utilizzato a fini vivaistici con piante di palme.

Disponibilità dei beni:

Per l'intero mappale 207 di mq. 1600 e per porzione della particella 1033 (esattamente mq. 1.400) risulta esistente un Contratto di Comodato per terreni agricoli (a titolo gratuito) datato 01/02/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 13/03/2014 al n. 887 serie 3.

Detto comodato risulta avere durata annuale a partire dal 01/02/2014, con possibilità di recesso con preavviso di 6 mesi. A tale proposito il CTU ha precisato che il contratto di comodato è inopponibile alla procedura esecutiva anche se ha data certa anteriore al pignoramento.

Invece per i mappali 1031 e 1033 risulta stipulato un contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971 n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 n. 203 datato 19/03/2018, il quale prevede una durata dodicennale dal 19/03/2018 al 18/03/2030, ma, non risultando

trascritto, deve intendersi opponibile nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, pertanto la scadenza può essere prevista per il 18/03/2027.

Prezzo base: € 46.500,00 (Euro quarantaseimilacinquecentovirgolazerozero).

Offerta minima: € 34.875,00 (Euro trentaquattromilaottocentosettantacinquevirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro millevirgolazerozero).

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 03 Dicembre 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 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, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (vedi passo 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 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;
- 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 ed 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 151 R.E. 2020** al seguente **IBAN IT 71 E 08425 13800 000031610678**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 151/2020 R.G.E., lotto ..., 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04 Dicembre 2024 al 09 Dicembre 2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 (**IBAN IT 71 E 08425 13800 000031610678**) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel

termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine 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. 151/2020 R.G.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 adottate 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 reperire ulteriori informazioni contattando il Custode, in carica, nominato con provvedimento del 30/09/2021, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Evelina Principato, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel.: 0573/24789-0573/366121; Fax: 0573/366105).

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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;

- 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.

Pistoia, 06 Agosto 2024

La professionista delegata

Avv. Maria Evelina Principato