

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta Avv. Camilla Gargini, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. e fax 0573-20732; email: cgargini@tiscali.it, pec: camilla.gargini@pec.avvocatipistoia.it) professionista delegato ai sensi dell' art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva n. **92/2022** R.G.E.

avvisa

che il giorno **13 Dicembre 2024 alle ore 10 (dieci)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.

La vendita telematica avrà luogo sul bene pignorato, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale www.tribunale.pistoia.it.

La composizione del lotto posto in vendita è la seguente:

Lotto unico: A) Diritto di piena proprietà su di un appartamento sito ad Agliana, Via Brana, 10, località “ Le Muccaie “. Trattasi di appartamento posto al piano primo e piano sottotetto di un più ampio fabbricato per civile abitazione. Al piano primo sono presenti una cucina, due bagni e tre camere, mentre al piano sottotetto si trova una cucina ed un bagno oltre a locali soffitta. L'immobile è dotato di resede esclusivo distaccato dall'abitazione. B) Diritto di proprietà pari ad 1/6 su corte a comune circostante e diritto di proprietà pari ad 1/2 su altra corte a comune circostante.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, foglio 8, part. 17, sub 3, categoria A3, classe 3, consistenza 9.5, superficie catastale 181 mq, rendita 613,29, graffato 471.

Le corti a comune sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, foglio 8, part. 472 e part. 473, categoria E.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. In particolare si segnala una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano sottotetto. A tal proposito si rimanda alla relazione peritale redatta dal CTU Ing. Giugni Alessandro nella quale si quantificano in euro 30.000 le spese per sanatoria delle difformità riscontrate/ ripristino dello stato dei luoghi in caso di impossibilità di sanatoria, somma comprensiva di spese tecniche ed oneri comunali.

E' stata poi rilevata anche una maggiore altezza del fabbricato, pari a 50 cm.

L'immobile non risulta agibile.

Relativamente allo stato di possesso degli immobili si dà atto che i beni sono liberi da persone, ma vi sono numerosi beni mobili presenti, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva.

L'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione; sono state riscontrate consistenti infiltrazioni di acqua piovana. Sul resede distaccato dall'abitazione vi sono rifiuti di vario tipo e vi sono state realizzate strutture precarie che dovranno essere demolite e smaltite.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Ing. Giugni Alessandro, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Incaricato della custodia del bene è l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite tramite il sito web www.isveg.it.

3) Il prezzo, tenuto conto dei presumibili costi di smaltimento dei beni mobili presenti, è determinato come segue: lotto unico prezzo base € **80.000 (ottantamila)** – offerta minima € **60.000 (sessantamila)** pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo invia telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società tramite il portale www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato nella fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, a pena di inammissibilità, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta s'intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute 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).

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta 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 potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito 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 DM 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altri dati identificativi del lotto e l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero TRN) 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 indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo 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 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 rilasciato dal 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice iban: **IT73O086731380000000911720**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale “**Proc. Esecutiva n. 92/2022 R.G.E., versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 euro 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista alle **ore 10 del giorno 13/12/2024**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Il professionista delegato al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altro elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,
 - ritenga ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, secondo circostanze specifiche e concrete da indicarsi a verbale;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide verrà aperta la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, la gara avrà inizio subito dopo la deliberazione sulla validità delle offerte presentate. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione, con facoltà di ogni offerente di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio il giorno **13/12/2024** (data di udienza di vendita telematica) **ore 10** e scadrà il giorno **18/12/2024, ore 12,00** termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di **€ 1500 (millecinquecento)**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Decorso il predetto 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 delegato l'elenco delle offerte in aumento e la sottoscritta tramite detta piattaforma provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite pec all'indirizzo indicato dal soggetto partecipante o tramite sms.

La sottoscritta, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, aggiudicherà definitivamente il bene a chi (in ordine di priorità) abbia offerto:

- il prezzo più alto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

L'eventuale mancato ricevimento di comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

Ove il creditore precedente o creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 gg. all'esito della gara.

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..

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto del credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante espressa indicazione: della data di inizio della morosità, del numero della rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado e, dunque, solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% del saldo prezzo.

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 l'aggiudicatario dovrà versare alla sottoscritta l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante alla sottoscritta ai sensi dell'art.2, comma VII, D.M. 227/2015; a tal fine la sottoscritta comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato secondo la normativa di cui sopra.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sottoscritta professionista delegata.

I beni immobili appresso descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali

servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà in ogni caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

La pubblicità del presente avviso viene effettuato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e secondo le modalità disposte dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

Il presente avviso e la relazione di stima dell'esperto completa di foto e planimetrie dell'immobile sarà inserito, almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet "www.astegiudiziarie.it" e "www.tribunale.pistoia.it", "casa.it", "idealista.it" e "Bakeca.it".

Il presente avviso sarà inviato per estratto in numero 100 missive a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Pistoia, 26 Agosto 2024

Il professionista delegato

Avv. Camilla Gargini