

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Vendita soggetta ad OPZIONE IVA

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, CF: FRN MNL 74P47 G713N, con studio in Pistoia Via Cavour n 37, tel 0573 24210, email: e.franchi@avvpatriziorosi.it, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 165/2019 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2025 ore 15,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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.

ooo

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, a mero titolo di esempio, quelli fiscali, IVA, 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.

Tutte le notizie inerente il bene immobile pignorato, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, delle eventuali integrazioni e della documentazione

ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal GE, 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 da formularsi entro il versamento del saldo prezzo, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

ooo

LOTTO UNICO

Fondo ad uso rimessa/deposito posto in Uzzano (PT) via Provinciale Lucchese n 204 pianoT-1

Quota dell'intero (1/1) dei diritti reali di piena proprietà su porzione di fabbricato a schiera di remota costruzione ubicato in Comune di Uzzano (PT), frazione Fornaci di Santa Lucia, consistente in un fondo destinato a rimessa/deposito da ristrutturare, privo di impianti e finiture, con ingresso proprio dalla via Provinciale Lucchese n.c.204, attraverso un piccolo resede comune antistante. Si articola su due piani fuori terra, da terra a tetto, composto da un vano al piano terra con scala in muratura per

l'accesso al piano primo e da un vano al piano primo a tetto. L'immobile è sprovvisto di aree a parcheggio esclusive, ma con aree a parcheggio ad uso pubblico nelle vicinanze.

Rappresentazione catastale: Il compendio pignorato risulta oggi rappresentato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano nel seguente modo:

- Sezione _____ foglio 5, particella 451, sub. 3, zona censuaria __ categoria C1, classe 7, consistenza 65, superficie catastale 94 mq, rendita € 1.688,56, Piano T-1. (già fg 5 part 451 sub 2)

Si precisa che l'immobile attualmente indentificato al C.F. del Comune di Uzzano in foglio 5 dal mappale 451 sub.3, con diritto alle utilità comuni mappali 451 sub.1 e 361 sub.13, deriva dalla divisione dei mappali 451 sub.2 e 365 sub.2 che hanno rispettivamente originato i mapp 451 sub 3 e 365 sub 7.

Il mappale 365 sub.2, lo si ripete, a seguito di detta divisione ha assunto l'identificativo map.365 sub.7 bene non oggetto di vendita, perché di titolarità di terzi.

In sintesi il bene pignorato identificato al CF del Comune di Uzzano al fg 5 mapp 451 sub 2 graffato col 365 sub 2, a seguito di variazioni catastali presentate in data 16/11/2005 e 10/6/2009, è stato suddiviso in due porzioni e la porzione in vendita è SOLO quella identificata al mapp 451 sub 3 (già 451 sub 2).

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Con denuncia di variazione protocollo n.PT0101614 del 16/11/2005, per divisione dei mappali 451 sub.2 e 365 sub.2, sono stati originati rispettivamente i mappali 451 sub.3 e 365 sub.7. La planimetria riferita al mappale 451 sub.3, protocollo n.PT0101614 del 16/11/2005, che rappresenta l'unità immobiliare oggetto di vendita, dovrà essere aggiornata per variazione della destinazione da negozio a rimessa (destinazione ritenuta legittima dal punto di vista urbanistico). L'aggiornamento catastale, così come ogni e qualunque altra spesa, farà carico alla parte aggiudicataria. Costo dell'aggiornamento catastale indicativamente Euro 400,00. Il bene oggetto di vendita non trova esatta corrispondenza con quanto descritto nell'atto di pignoramento, nel quale risulta rappresentato con l'originario mappale 451 sub.2 graffato al mappale 365 sub.2.

Certificazioni: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Parti Comuni: I beni comuni dotati di autonoma identificazione, in ordine all'elaborato planimetrico presentato in data 10/06/2009 al n.PT0091677 di protocollo, risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5 dai mappali:

- 451 sub.1 - b.c.n.c.(corte comune ai mappali 361, 365 e 451)
- 361 sub.13 - b.c.n.c. (corte comune ai mappali 361, 365 e 451).

Patti e servitù: L'immobile di cui trattasi non risulta gravato da servitù costituite con atti trascritti. In sede di sopralluogo l'esperto ha rilevato quanto segue:

- al piano primo, nella parete ovest di confine con il fabbricato map.361, risulta una tubazione di adduzione gas, proveniente dal medesimo fabbricato;
- sulla falda tergo della copertura del bene di cui trattasi, risulta appoggiata un'unità esterna di un climatizzatore, con tubazioni di adduzione che provengono dal confinante fabbricato mappale 361.

Si ricorda che l'unità immobiliare oggetto di vendita sarà trasferita nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, con le servitù esistenti e nascenti dalla tubazione del gas presente sulla parete di confine al piano primo e dall'unità esterna del condizionatore alloggiata sulla copertura, entrambe a servizio di unità immobiliari di altrui proprietà.

Oneri condominiali: Sul punto si precisa che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp att cc "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", talchè, atteso che l'immobile de quo fa parte di un Condominio, invita gli interessati all'acquisto a prendere informazioni sul punto.

Normativa urbanistica: L'immobile in oggetto, al momento della redazione della CTU, ricadeva:

- secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, approvato con D.C.C. n. 40 del 05/11/2007, elaborato ed aggiornato con I° Variante approvata con D.C.C. n.43 del 28/11/2011 e II° Variante approvata con D.C.C. n.3 del 03/02/2015, in Zona B0 (zone edificate di interesse storico o ambientale);
- in base alla cartografia relativa alla pericolosità: * per fattori idraulici, in Classe 2 - pericolosità idraulica bassa; * per fattori geologici, in Classe 2 - pericolosità bassa.

Nel corso delle operazioni peritali il tecnico dell'Ufficio Urbanistica ha precisato che nei mesi a seguire sarà probabilmente approvata la variante al Piano Strutturale.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. La costruzione del fabbricato (mappale 451) risale a data anteriore al 1° settembre 1967 e, precisamente, l'epoca di costruzione è compresa tra l'anno 1825 e l'anno 1918, in base alla scheda del fabbricato reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, nella quale risulta classificato come annesso rustico.

Il bene *de quo* è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- in data 06/11/1980 al n. 4172 di protocollo, risulta presentata dalla società ***** Omissis *****, domanda per la concessione di esecuzione di lavori di risanamento igienico degli annessi ai fabbricati posti in località S.Lucia Via Lucchese,78 (Foglio n.5 mappali 361-365, con rappresentazione grafica

anche del map.451, con destinazione d'uso laboratorio); detta pratica ha avuto parere sfavorevole da parte dell'Ufficio;

- in data 10/03/1982 risulta presentata dalla società ***** Omissis *****, domanda per la concessione di esecuzione di lavori di risanamento igienico del fabbricato urbano posto in S.Lucia Via Lucchese (Foglio n.5 mappale 361, con rappresentazione grafica anche del map.451, con destinazione d'uso a laboratorio), per realizzazione di servizi igienici; pratica approvata ma non rilasciata;

- in data 15/11/2002 è stata presentata D.I.A. prot. n.5537, a nome della società ***** Omissis *****, per lavori di revisione tetto del fabbricato in Via Lucchese nn.200, 202, 204;

- in data 13/09/2003 è stata presentata D.I.A. prot.n.5221, a nome della società ***** Omissis *****, per lavori di rifacimento tetto del fabbricato in Via Lucchese nn.200, 202, 204;

- in data 04/05/2011 prot. n. 2877 è stata presentata dalla società ***** Omissis *****, Comunicazione per Attività di Edilizia Libera, relativa a lavori di manutenzione ordinaria quali rifacimento intonaci interni, sostituzione dei pavimenti, rifacimento di alcuni infissi esterni (senza modifica della tipologia), relativi al fabbricato in Via Provinciale Lucchese n.204 loc. Fornaci di S.Lucia, censito al foglio 5 particella 451 sub.3, con indicazione della destinazione d'uso negozio.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Uzzano, per il bene di cui trattasi, non risulta alcun titolo edilizio per la variazione di destinazione d'uso a negozio; da un colloquio avuto dal CTU con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che la destinazione del bene di cui trattasi, in conformità a quanto disposto dall'art.99 della L.R. n.65/2014, è quella risultante dalla posizione catastale, nel caso di specie di cat.C/6 (rimessa, in atti dall'impianto dello schedario fino al 13/11/2002). Lo stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale del 16/11/2005 protocollo n.PT0101614, differisce inoltre per la chiusura di una porta sul muro di confine con il fabbricato map. 361.

ooo

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

CONDIZIONI DI VENDITA

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: € 17.000,00

Offerta minima: € 12.750,00, pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: 20% DEL PREZZO OFFERTO

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento)

Custode: l'IS.VE.G, contattabile per le visite tramite email: prenota.pt@isveg.it. Visite prenotabili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

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.

Si ricorda che è in facoltà della società venditrice esercitare la cd OPZIONE IVA.

*** **

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 14 gennaio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia .

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, copia del permesso di soggiorno se previsto per legge;
- 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 *VENTI PER CENTO (20%) del prezzo offerto*, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso BANCA ALTA TOSCANA soc coop. S.C., filiale di via Orafi, intestato a "Proc. E.I. n 165/2019 Trib Pistoia", al seguente IBAN: IT50Z0892213807000000216063 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165/2019 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 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 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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 (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 15 gennaio 2025 ore 15,00 al 20 gennaio 2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, 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 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'IVA (qualora il venditore eserciti la cd OPZIONE IVA) 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 al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta al al pagamento delle imposte di registro e/o dell'IVA, delle imposte ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tutti gli oneri fiscali di qualsiasi natura essi siano 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 "Proc. Esecutiva n. 165/2019 RGE" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato rivolgendosi al Custode, l'**IS.VE.G**, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 0573 3571532 – 0573 3571525) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, , ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi cell 338 7623035, tel 0573 24210

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 siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;

- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Il Professionista Delegato
(Avv Emanuela Franchi)