

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Filippo Querci**, C.F. QRC FPP 76H04 G713B, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 09.10.2023 nel procedimento esecutivo **n. 23/2023 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **15 GENNAIO 2025 alle ore 09:30**, presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, nei locali adibiti alle vendite telematiche, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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](http://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 **entro il termine di 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 G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, 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, nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”**

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su:

**BENE N. 1** – Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Don Milani n. 25.

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Monsummano Terme, località Cintolese, Via Don Milani n. 25: si tratta di un appartamento al piano terra, con accesso da corte a comune, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale di sgombero, bagno e disimpegno, oltre due piccoli resedi esterni.

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su un ulteriore resede esterno a comune con l'unità immobiliare adiacente.

Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 3, ma in sede di sopralluogo il Ctu ha verificato la nuova numerazione civica del fabbricato (civico 25), assegnata dal Comune di Monsummano Terme e apposta sulla facciata del fabbricato.

Quanto alle caratteristiche costruttive e allo stato conservativo, il fabbricato (cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto) si sviluppa su due piani fuori terra ed è ad uso esclusivamente residenziale. Ha strutture portanti verticali in muratura, il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta in calcestruzzo con sottostante vespaio, mentre i solai di piano primo e copertura sono presumibilmente in latero-cemento. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle in gres o monocottura, così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura.

Il bagno è dotato dei sanitari.

Le finestre dell'abitazione sono a doppio profilo, legno interno e alluminio sull'esterno, con doppi vetri.

La porta di accesso all'abitazione è costituita da un infisso in alluminio e vetro, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata di contatore Enel, ed è collegata alla rete gas/metano, all'acquedotto e fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia ad oggi assente, i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio. La produzione di ACS avviene tramite boiler elettrico posto nel resede comune di accesso all'abitazione.

Le altezze utili sono di circa 3,00m per tutti i vani.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di scarso livello, come lo stato di manutenzione.

Sono presenti due ripostigli posti sul retro del fabbricato realizzati con strutture precarie in legno, metallo e porzioni di murature in blocchi di cls, con copertura in ondulina plastica.

E' presente inoltre sul fronte del fabbricato un ulteriore piccolo ripostiglio ricavato al di sotto del terrazzo dell'appartamento di piano primo, mediante tamponatura in laterizio.

Come meglio indicato nell'elaborato peritale (nel paragrafo inerente la regolarità edilizia), i citati ripostigli sono abusivi e non sanabili.

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) al foglio 23, particella 353, sub 3, categoria A3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 63,00 mq, rendita € 232,41.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, il Ctu ha rilevato come sono compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, in particolare sulla corte e su una porzione di resede esterno a comune con l'unità immobiliare posta a piano primo del fabbricato, sovrastante il bene in oggetto, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme in foglio 23, mappale 353 subalterno 4.

Il bene comune in oggetto è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23, particella 353 sub.5 (B.C.N.C. CORTE E RIPOSTIGLIO COMUNI).

Peraltro, il Ctu rileva come la porzione di resede esterno a comune sia attualmente occupata da un ripostiglio abusivo non sanabile, come meglio indicato nel paragrafo dell'elaborato peritale inerente la regolarità edilizia.

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza.

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

Con riferimento al fabbricato in oggetto, il CTU ha rilevato come la planimetria catastale esistente non sia conforme allo stato dei luoghi.

Si renderà pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale con le modalità ed i costi meglio indicati nell'elaborato peritale.

#### **Regolarità Edilizia:**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato prima del 1° settembre 1967, in forza della Licenza Edilizia n. 68 del 1963 e successivamente sopraelevato con la Licenza Edilizia n. 195 del 1963.

Le parti condominiali esterne trovano la prima rappresentazione grafica nella pratica edilizia relativa a lavori interni per l'appartamento di piano primo, art. 26 della L. 47/85, presentata in data 07/05/2002 al prot. 10088.

Il Ctu rileva come la verifica della regolarità edilizia del compendio pignorato con i titoli edilizi, che hanno legittimato il fabbricato, abbia fatto emergere numerose difformità edilizie. Per una migliore comprensione delle tipologie di abusi ed epoca di realizzazione il Ctu precisa che l'edificio bifamiliare è stato edificato in forza dei titoli sopra elencati nei primi anni '60 da precedenti proprietari.

Il fabbricato viene realizzato e mai accatastato fino al settembre 1978, anno in cui vennero presentate le planimetrie catastali dell'intero complesso edilizio, al fine di poter effettuare la compravendita dell'intero edificio, e quindi dei due appartamenti, a favore dei danti causa della odierna parte eseguita.

Nelle planimetrie catastali del 1978 la sagoma dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è la medesima di quella rilevata in sede di sopralluogo, ma difforme dalla planimetria del piano terra rilevabile dalla Licenza Edilizia n. 195 del 1963.

Nello specifico l'abitazione a piano terra (oggetto di pignoramento) è stata realizzata con una superficie inferiore a quella legittimata e pur mantenendo una sostanziale distribuzione dei vani conforme al titolo edilizio, ne è stato variato l'uso dei locali al fine di ricavarne un'unità funzionalmente indipendente. Sono stati inoltre realizzati in assenza di titolo edilizio i due ripostigli esterni ad uso esclusivo ed il ripostiglio esterno a comune con l'abitazione di piano primo.

L'analisi dell'abitazione ha permesso di riscontrare le seguenti difformità presenti:

- Cambio d'uso dell'ex salotto sul fronte in camera, con riduzione dell'infisso esterno;
- Diversa sagoma dell'unità immobiliare;
- Modifica dell'infisso esterno nella camera (vano centrale);
- Cambio d'uso dell'ex camera sul retro in soggiorno con angolo cottura, con modifica dell'infisso esterno trasformato in portafinestra.

Per quanto riguarda la camera posta sul fronte del fabbricato, essa non rispetta i requisiti minimi igienico- sanitari per la mancanza del minimo rapporto aero-illuminante della finestratura, pertanto il locale dovrà essere declassato a vano non abitabile (ripostiglio, locale di sgombero, ecc.).

Le lievi difformità riscontrate per alcune dimensioni interne dei locali non costituiscono una violazione edilizia in quanto rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come

disciplinata dall'art. 198 della Legge Regionale 64/2015.

Le restanti difformità sono tutte sanabili mediante la presentazione di una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge.

La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione e le spese per la redazione delle relative pratiche edilizie sono meglio indicate nell'elaborato peritale.

Il Ctu rileva infine come i volumi aggiuntivi, eseguiti in assenza di titoli e costituiti dal ripostiglio esclusivo posto sul lato frontale del fabbricato, prospiciente la via pubblica Via Don Milani, e dai ripostigli tergalì, uno in proprietà esclusiva ed uno in comunione con l'abitazione posta a piano primo del fabbricato, analizzato lo strumento urbanistico vigente e raccolto il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, non potranno essere sanati.

In particolare detti volumi risultano in contrasto con le norme di rispetto delle distanze fra fabbricati, non rispettano i limiti di permeabilità del suolo minimo del 25%, e costituiscono manufatti che per le loro caratteristiche costruttive possono essere demoliti senza pregiudicare la stabilità statica del fabbricato principale licenziato.

I costi per le opere di ripristino consistenti nella demolizione dei ripostigli sono meglio dettagliati nell'elaborato peritale.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

#### **Stato di occupazione:**

Il bene risulta libero da persone – chiavi in possesso del custode giudiziario.

#### **Vendita soggetta ad IVA:**

La presente cessione è soggetta al regime ordinario di esenzione IVA.

\*\*\* \*\*

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

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

## **LOTTO UNICO:**

**Prezzo base: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00),**

**Offerta minima: € 33.750,00 (Euro trentatremilasettecentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00** pari al 2% del prezzo base.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14 GENNAIO 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 della Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 23/2023 R.Es.** ed intestato a "Tribunale di Pistoia Proc. Es. 23/2023 RGE" al seguente IBAN: **IT25 M062 2013 8020 0000 1001 771**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 23/2023 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 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 15/01/2025 al 20/01/2025 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 in conformità all'ordinanza di vendita.**

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e

poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 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. 23/2023 R.Es. lotto unico"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, Tel. 0573-3571532 e 0573-3571525, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo email [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Filippo Querci, in Pistoia (PT), Corso S. Fedi n.17 Tel. 0573-25172; Fax: 0573-307112 previo appuntamento telefonico.

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

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://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](http://Immobiliare.it), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 09 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. FILIPPO QUERCI