

TRIBUNALE DI PISTOIA

Volontaria Giurisdizione

Avviso di vendita di beni immobili.

Il sottoscritto Avv. Veronica Paolini, con Studio in Pistoia, Via Cavour n. 20 (tel 0573 20310 – fax 0573 23612) C.F. PLNVNC75B50G713G, professionista delegato alla vendita dei seguenti beni immobili, a seguito di nomina dell'Avv. Giovanni Dini, Curatore dell'Eredità Giacente nel procedimento n. 183/2018 V.G. pendente innanzi al Tribunale di Pistoia, e del provvedimento del Tribunale di Pistoia del 29/01/2021 - 02/02/2021 nel procedimento **n. 183-2/2018 V.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2025** alle ore **9,30** nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, Piano Terra, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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) 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.

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 alla emissione del 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 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 2

Il lotto è formato dai seguenti beni come identificati nella perizia estimativa in atti:

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento sito in Pistoia, Via di Ramini 22, piano 1-2, situato al piano primo di fabbricato a tipologia a schiera, fornito di corti a comune con l'immobile al piano terra e all'immobile destinato a magazzino/tettoia situato sul retro. La corte è situata sui tre lati, una sulla prospiciente via di Ramini, una sul fianco e l'altra sul retro dove si trova un locale adibito a magazzino e tettoia (con altra identificazione catastale). Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere ed un bagno accessibile da un vano destinato a disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna situata sul prospetto principale. Sul prospetto laterale si trova un terrazzo accessibile dalla cucina, dal quale attualmente si accede a una veranda destinata a centrale termica/lavatoio.

L'immobile presenta un'area antistante a comune tra l'immobile al piano terra e l'unità immobiliare sul retro.

Il bene confina con Via di Ramini, salvo se altri.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio di cui al Lotto 2 risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Catasto dei Fabbricati in;

- appartamento Primo Piano: foglio n. 267, Part. 55 sub. 3 Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5, Superficie catastale 109 mq escluso aree scoperte 106 mq, Rendita € 232,41;
- corte a comune con l'immobile al piano primo e all'unità immobiliare sul retro: foglio n. 267 Part. 500, oggi divenuta, in ragione di una variazione d'ufficio per allineamento mappe, foglio 267 Part. 500 Sub. 1. Si evidenzia che sulla parte retrostante della corte a comune è stata realizzata una tettoia che dovrà essere demolita in quanto non permetterebbe al vano di risultare agibile, come meglio precisato in perizia.

Si rileva che fino alla variazione del 16/03/1985 in atti dal 30/10/1998 all'Ufficio delle Entrate con alla Registrazione Frazione-Fusione (n. 631.1/1985) l'immobile in oggetto aveva la particella 500 graffata.

Si precisa che in perizia il cortile sopra indicato è stato computato con riguardo al presente lotto nella misura di 1/3.

Stato conservativo: L'immobile all'atto del sopralluogo effettuato da parte dell'esperto estimatore recava i segni di uno stato conservativo di degrado con necessità di manutenzione ordinaria per quanto riguarda gli interni, mentre per quanto riguarda gli aspetti esterni all'immobile si rende necessaria una manutenzione straordinaria in virtù del fatto che ci sono alcuni elementi difficili da sanare visto che l'immobile è identificato come edificio storico A4. Tali abusi si riferiscono alla copertura parziale del terrazzo lato cucina, la veranda sul lato retrostante e alcune porzioni del terrazzo (la parte su cui insiste la veranda) e una porzione sul prospetto principale che non è a distanza legale come da codice civile, oltre all'allargamento degli infissi nel prospetto principale.

Si rileva che, come meglio precisato nella perizia estimativa alla quale si rinvia, il tetto risulta rifatto e rialzato con un cordolo di circa 20 cm in virtù della pratica edilizia 775 del 19/05/1988. Nell'autorizzazione per lavori di manutenzione n. 410 del 21/06/1988 dove all'art. 7 "Prescrizioni Speciali" di precisava che "il nuovo tetto dovrà essere impostato alla stessa quota dell'attuale mantenere stessa forma e pendenza" e che "le gronde dovranno mantenere le stesse caratteristiche, forma, dimensioni e aggetti esistenti".

Servitù, censo, livello, usi civici:

L'immobile è stato venduto con i diritti e obblighi inerenti, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, con la comproprietà pro-quota degli enti, spazi ed impianti condominiali come per legge ed ai seguenti patti concordati ed accettati tra le parti:

- a) al solo ed esclusivo scopo della manutenzione del pozzo nero, a servizio dei due quartieri che

- rimane in comproprietà tra le parti, oltre a servitù di passo nei confronti dell'unità al piano primo;
- b) viene venduto il diritto di costruire al piano primo, sul lato sud, un balcone sporgente ml 1,10 per una lunghezza pari a quella del lato stesso del fabbricato, restano salvi i diritti di terzi confinanti;
- c) in caso in cui il proprietario del piano superiore decida di sopraelevare, egli potrà eseguire la sopraelevazione senza essere tenuto ad alcuna indennità al proprietario del piano sottostante. Inoltre si concede al proprietario del piano superiore di spostare sul lato sud la scala di accesso al piano primo e in quell'occasione chiudere la finestra della cucina del quartiere su tale lato e spostarla sul lato est del fabbricato stesso con le caratteristiche della finestra chiusa;
- d) il proprietario del primo piano si impegnava entro sei mesi a demolire i solai in legno tra il piano terra e primo per la cucina, salotto e camera sul lato nord ricostruendoli con longarine in ferro e tavelloni o con travetti prefabbricati;
- e) l'immobile del piano terra si riservava il diritto di tenere un deposito di acqua potabile di lt 400 nel piano soffitta e nel caso di sopraelevazione detto deposito dovrà essere spostato dal piano delle soffitte attuale al nuovo piano soffitte;
- f) il pozzo artesiano viene acquisito dalla proprietà del piano primo mentre il motore rimarrà alla proprietà del piano terra.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile unitamente al resede a comune risulta classificato all'interno dei "tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" ed in particolare di tipo TS1 borghi isolati di pianura, inoltre l'edificio viene identificato come classificazione tipologica in A4 (casa a schiera trasformata nei caratteri tipologici costruttivi) normato dall'art. 33 e 38 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

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.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi, meglio precisati nella perizia in atti a cui si rimanda:

- Permesso per lavori affare n. 11133/548 del 6/04/1961 intestato al precedente proprietario per lavori di restauro;
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità e di uso della nuova costruzione presentata dal precedente proprietario in data 14/07/1961 sul quale appare la dicitura: "non necessario";
- Permesso per lavori protocollo n. 11327 affare 810 del 22/04/1966;

- Autorizzazione n. 187 del 10/07/1984;
- Autorizzazione n. 410 del 21/06/1988;
- Autorizzazione n. 70 del 27/01/1989.

Non vi è corrispondenza urbanistica in quanto sono state apportate modifiche ai prospetti e la posizione dei muri interni è stata mal rappresentata in quanto la dimensione dell'unità immobiliare è corretta; probabilmente l'errore deriva da una non corretta rappresentazione dello spessore dei muri. Per ottenere regolarità urbanistica si dovrà procedere come meglio precisato nella perizia estimativa in atti. Infine a completare l'iter dovrà essere richiesta nuova agibilità.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria non risulta essere aggiornata rispetto alle varie modifiche effettuate dai proprietari, quindi in forza alle modifiche deve essere attivata idonea procedura docfa per l'aggiornamento. Inoltre dovrà essere verificato e presentato un nuovo elaborato planimetrico per la corte a comune. Si precisa inoltre che da una ulteriore verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto di Pistoia la particella definita dal foglio 267 particella 500 a comune con l'immobile al piano primo e all'unità immobiliare sul retro, è diventata foglio 267 particella 500 sub 1 in virtù di una variazione di ufficio per allineamento mappe, quindi dovrà essere ripresentato un Docfa per riassegnare tale particella agli immobili che la avevano a comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila//00),

Offerta minima: € 51.750,00 (Euro cinquantunmilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

La vendita del bene non è soggetta ad iva.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni come identificati nella perizia estimativa in atti:

Diritti di piena proprietà (1/1) su magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T. : immobile a destinazione magazzino con area esterna destinata a tettoia chiusa su tutti i lati.

L'immobile presenta un'area antistante a comune tra l'immobile al piano terra e quella al piano primo sempre della stessa proprietà e l'accesso allo stesso è possibile esclusivamente da tale corte a comune.

Il bene confina con i beni di cui lotto 1 e 2, salvo se altri.

I beni non sono comodamente divisibili.

Il compendio di cui al Lotto 3 risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Catasto dei Fabbricati in:

- magazzino: foglio 267, Part. 499, Sub. 1-2, Categoria C2, Classe 6, Consistenza 62 mq – Superficie Catastale 78 mq, Rendita 278,58;
- corte a comune con l'immobile al piano primo e all'unità immobiliare sul retro: foglio n. 267 Part. 500, oggi divenuta, in ragione di una variazione d'ufficio per allineamento mappe, foglio 267 Part. 500 Sub. 1. Si evidenzia che sulla parte retrostante della corte a comune è stata realizzata una tettoia che dovrà essere demolita in quanto non permetterebbe al vano di risultare agibile, come meglio precisato in perizia.

Si rileva che fino alla variazione del 16/03/1985 in atti dal 30/10/1998 all'Ufficio delle Entrate con alla Registrazione Frazione-Fusione (n. 631.1/1985) l'immobile in oggetto aveva la particella 500 graffata.

Si precisa che in perizia il cortile è stato computato con riguardo al presente lotto nella misura di 1/3. **Stato conservativo:** l'immobile in questione si presenta in condizioni normali in considerazione dell'attuale utilizzo che ne veniva fatto fino a poco tempo fa (lavorazione del metallo), anche se si deve precisare che l'impianto elettrico non risulta essere a norma. Per quanto concerne la copertura, come meglio precisato in perizia a cui si rimanda, la struttura è in pilastri e travi metalliche mentre la copertura è stata sostituita con pannelli isolanti, mentre sul condono edilizio nella relazione di precisava che detta copertura fosse di materiale metallico. Anche le pareti nella parte bassa hanno subito una modifica materica non approvata dal Comune. L'unica parte del magazzino rimasta in piedi è quella rimasta situata verso l'abitazione.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile censito catastalmente come C2 (magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero), risulta classificato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia all'interno dei "tessuti di recente formazione" ed in particolare risulta di tipo TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati normato dall'art. 41 del suddetto R.U.

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.

Dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di Pistoia-Servizio Urbanistica è stato possibile constatare che l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Concessione in sanatoria del 13 maggio 1992 notificata il 20 giugno 1992 con Pratica n. 7503/21 condono presentato con protocollo generale n. 26841 del 3 maggio 1986 per la realizzazione di magazzino e tettoia utilizzati per attività artigianale;

- Pratica edilizia n. 1231 del 27 luglio 1989 per la demolizione delle pareti esterne in lamiera e ricostruzione in muratura, parere negativo (16 febbraio 1990) in quanto sull'immobile oggetto di condono edilizio non possono essere eseguiti interventi oltre la "manutenzione straordinaria". Successivamente è stato richiesto, il riesame della pratica ed il Comune di Pistoia ha ribadito in data 6 maggio 1993 il parere negativo a realizzare l'intervento richiesto.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta essere aggiornata rispetto alla demolizione del magazzino, quindi in forza alle modifiche deve essere attivata idonea procedura docfa per l'aggiornamento. Inoltre dovrà essere verificato e presentato un nuovo elaborato planimetrico dovuto al fatto che la mappa non risulta essere aggiornata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento//00),

Offerta minima: € 37.125,00 (Euro trentasettemilacentovecincque//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

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

La vendita del bene non è soggetta ad 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 7 gennaio 2025 - (antecedente a quello della udienza di vendita: 8 gennaio 2025 ore 9.30), 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.

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 estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale 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;
- 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, 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 minorenni, 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “Proc. E.I. V.G. 183/2018 Tribunale di Pistoia” al seguente **IBAN: IT69C089221380700000218139**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura V.G. n. 183/2018 Tribunale di Pistoia lotto n.....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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 8 gennaio 2025 al 13 gennaio 2025 e terminerà alle ore 12:00 del 13 gennaio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

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.

*** **

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. Di tale finanziamento l'aggiudicatario dovrà dare comunicazione al professionista delegato entro la data del saldo prezzo, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite 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.

*** **

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, **Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Giovanni Dini (C.F. DNI GNN 55H07 G713F) con studio in Pistoia, Via Cavour n. 20 (e-mail: info@studiodini.net, Tel: 0573 20310)**, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Veronica Paolini, in Pistoia, Via Cavour n. 20 (Tel.: 0573 20130, fax 0573 23612, e-mail: avv.veronicapaolini@gmail.com).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 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 Tribunale.:

- 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, Bakeca.it - Ebay Annunci;

- 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.

Pistoia, li 12/09/2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Veronica Paolini