

LORENZO ZOGHERI

NOTAIO

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dr. Lorenzo Zogheri, codice fiscale ZGH LNZ 67B20 G713C, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 18 settembre 2017 e 12 aprile 2018 nel procedimento esecutivo n. **293/2010 R.E. Tribunale di Pistoia**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via F. Pacini n. 40, 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., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, in conformità alle disposizioni di legge, 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 dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, 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".

...ooOoo...

LOTTO 1 (uno)

Diritti di piena proprietà su un fabbricato rurale ubicato nel Comune di Pescia, Via Nieri n. 57 di tre piani fuori terra oltre piccolo resede; il fabbricato è composto da: 1) appartamento con accesso indipendente posto al piano terra, 2) appartamento su due livelli, primo e secondo, con accesso indipendente da scala esterna; 3) locale adibito a cella di refrigerazione e disimpegno situato al piano terra con accesso indipendente; 4) locale centrale termica comune agli appartamenti, posto anch'esso al piano terra avente accesso indipendente.

Al fabbricato si accede dalla Via Nieri attraverso corti esterne private in merito alle quali non sono fornite notizie nella perizia.

L'appartamento posto al piano terra, accessibile dal porticato è composto da: ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e due ripostigli.

L'appartamento posto al piano primo e secondo, accessibile da scala esterna in muratura e terrazza scoperta, è composto da: ingresso, tinello, cucinotto con ripostiglio, soggiorno, disimpegno, tre camere, w.c. e bagno, ripostiglio posto sul pianerottolo della scala interna di collegamento del piano primo con il secondo; tre ampi locali, un disimpegno e una locale di sgombero al piano secondo.

Il Perito precisa che la scala e la proiezione del terrazzo insistono su proprietà di terzi. In merito ad esse richiama la scrittura privata per costituzione di servitù del 2 luglio 1978 registrata a Pescia il 3 luglio 1978 al n.1586 vol. 196, sottoscritta fra le parti e non oggetto di trascrizione nei registri immobiliari, rinvenuta all'interno della documentazione urbanistica visionata presso il Comune di Pescia nella quale si legge: "premesso che ... intenderebbe eseguire ... sul di lui fabbricato, una scala esterna ed un terrazzo posti ambedue sul lato nord del fabbricato stesso, e che questi avrebbero distanza, dal confine altrui, inferiore a quella minima stabilita dalle vigenti norme urbanistiche ..., mediante la presente scrittura, i signori... proprietari confinanti dichiarano di acconsentire alla realizzazione di quanto sopra detto, costituendo quindi a favore del Sig. ..., suoi successori ed aventi causa una servitù.

Il locale adibito a cella di refrigerazione è composto da ingresso e cella di refrigerazione non pavimentati.

Il Perito indica la superficie dei beni sopra descritti come segue: appartamento posto al piano terra mq. 107, porticato mq. 30; appartamento posto al piano primo mq. 140, soffitta mq. 70, locale di sgombero mq.55.

Confini: ... salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al solo Catasto dei Terreni del Comune di Pescia nel Foglio **76**, mappale **41**, fabbricato rurale superficie mq. 260 senza reddito.

Situazione urbanistica e catastale:

In relazione alla normativa in materia edilizia ed urbanistica dalla Perizia in atti risulta che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate o comunicate al Comune di Pescia:

- P.E. 1829 del 19/03/1980 C.E. 164/81 per ristrutturazione;
- P.E. 879 prot. 717 per opere di ristrutturazione interne e rifacimento copertura;
- P.E. 4043 del 07/05/84 autorizzazione per la realizzazione di tettoia esterna, variante alla C.E. 164/81;
- P.E. 10923 prot. 13494 del 02/08/91 lavori di manutenzione straordinaria alla copertura.

Il Perito incaricato dal Tribunale ha riscontrato difformità consistenti in modifiche interne ai locali relative alla distribuzione interna; modifiche esterne, riguardanti principalmente i prospetti con le aperture (porte e finestre), le scale di accesso all'appartamento al piano primo, ed il locale centrale termica che non è individuato in alcuna pratica edilizia. Per la sanatoria delle difformità si indica nella prima perizia una spesa di euro 7.000,00 per ciascuna unità abitativa.

Nell'aggiornamento della perizia datato 30/7/2019 l'Estimatore ha indicato le spese tecniche di sanatoria in Euro 5.000,00 oltre sanzioni fra un minimo di Euro 1.000,00 ed un massimo di Euro 5.164,00 per ciascuna unità abitativa, ha precisato altresì che per l'annesso denominato C.T. è ipotizzabile la non sanabilità con conseguenze obbligo di demolizione e rimessa in pristino la cui spesa è stimata in Euro 5.000,00.

Il perito ha tenuto conto delle spese sopra indicate nella determinazione del prezzo del lotto. In relazione all'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si precisa che dalla documentazione in atti il terreno sul quale è edificato il fabbricato in oggetto ricade in Z.T.O. "A" sottozona A_D3.

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.

Non risultano certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica e di permesso di abitabilità.

Disponibilità del bene: la porzione abitativa al piano terra è libera le altre porzioni sono occupate dall'esecutato

Oneri condominiali: non risulta l'esistenza di condominio

Prezzo base: € 82.500,00 (Euro ottantaduemila cinquecento);

Offerta minima: € 61.875,00 (Euro sessantunomila ottocento settantacinque), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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.

...oo0oo...

LOTTO 2 (due)

Piena proprietà d'area avente superficie catastale di mq. 5.920,00 occupata per gran parte della sua estensione da serre fisse, diverse sia per dimensioni, dotazioni impiantistiche e caratteristiche come meglio descritte nella perizia in atti. Ad esse si accede dalla Via Nieri attraverso corti esterne private in merito alle quali non sono fornite notizie nella perizia.

Si evidenzia che in data 31 marzo 2023 la Regione Toscana ha informato la procedura esecutiva dell'avvio del procedimento per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e asservimento riguardante le particelle 63 e 64 del Foglio 76 del Catasto Terreni del Comune di Pescia oggetto del presente lotto.

Il lotto si compone di:

Serra n°1

La Serra n.1 risulta essere stata in parte rimossa e la struttura asportata è stata reimpiegata all'interno del compendio (comunicazione del Custode del 26/04/2017). Essa non potrà essere ripristinata e dovrà rimanere a campo aperto senza struttura.

Nella originaria descrizione essa risultava avere una superficie di Mq. 474,00 della quale risultano autorizzati soltanto mq. 203.

Serra n°2

La Serra n. 2 è ubicata lungo la strada esterna di collegamento tra le varie serre è pertanto facilmente raggiungibile sia alla pedona che con mezzi meccanici, essa risulta modificata rispetto alle autorizzazioni edilizie e dovrà essere ripristinata secondo lo stato autorizzato; nella perizia, alla quale si rinvia, si indica una superficie di Mq. 277,00;

Serra n°3

La Serra è posta al centro della proprietà, ed è accessibile sia alla pedona che con mezzi meccanici in prossimità degli accessi; ha una superficie di circa Mq. 1.705,00

Serra n°4

La Serra in oggetto è attigua e comunicante con la serra n.3; ad essa si accede sia alla pedona che con mezzi meccanici utilizzando la strada laterale al lotto. La serra nel suo complessivo ha una superficie di circa Mq. 1.090,00;

Serra n°5

La Serra è confinante per un lato al torrente Pescia ed è adiacente alla "serra n°1" è accessibile sia alla pedona che con mezzi meccanici utilizzando la strada laterale al lotto. La serra, nel suo complesso ha una superficie di circa Mq. 1.010, essa risulta più grande, rispetto alle autorizzazioni, e dovrà essere riportata allo stato autorizzato; nella valutazione è stata considerata una superficie di mq. 835.

Confini mappale 64: mappale 63.... salvo se altri.

Confini mappale 63: mappale 64, torrente Pescia.... salvo se altri

Quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pescia nel Foglio 76 dai mappali:

- **63**, di mq 2.440, orto ir fi, classe 1, deduz I1R e redditi: dominicale Euro 308,64 e Agrario Euro 163,82;

- **64**, di mq 3480, orto ir fi, classe 2, deduz IIR e redditi: dominicale Euro 330,14 e Agrario Euro 179,73.

Situazione urbanistica e catastale:

In relazione alla normativa in materia edilizia ed urbanistica dalla Perizia in atti risulta che le serre sono state edificate in forza dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Pescia:

- P.E. 12936 concessione del 23/10/93 per ristrutturazione di serra da stagionale a serra fissa;
- P.E. 11461 prot. 4575 del 09/03/92 per la ristrutturazione di serra da mobile a fissa,
- Concessione edilizia n°35 del 12/03/98 per trasformazione di serra da temporanea a fissa,
- P.E. 23/s/04 Prot. 22449 del 08/10/2004 per attestazione in sanatoria per smontaggio e successivo rimontaggio di serra posta a pertinenza di azienda florovivaistica, con parere n°5 del 21/05/2005;
- Pratica prot 20254 del 13/09/04 per smontaggio e successivo rimontaggio di serra.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Serra N°1

Il Perito, con comunicazione del 26/04/2017, ha evidenziato che una parte della serra è stata rimossa e che la parte asportata è stata rimontata sul compendio in oggetto; non risultano indicate autorizzazioni edilizie in ordine alla rimozione ed al nuovo montaggio.

La rimozione è stata determinata da un intervento per la realizzazione di nuova centrale idroelettrica in località Paradisino (Pratica n. 31756 Concessione rilasciata). Tale opera interesserà anche i terreni in oggetto nella porzione posta nelle immediate vicinanze del Torrente Pescia e nella zona di rispetto di metri dieci.

Nella Perizia del 18 febbraio 2014 è stato evidenziato che la serra non era conforme al titolo autorizzativo essendo stata costruita per circa Mq. 270 senza autorizzazione e che la porzione non autorizzata si estendeva lungo tutto l'argine del torrente Pescia; detto abuso risultava insanabile in quanto ricadente a distanza inferiore a metri 10 dal torrente e quindi da demolire. Risultavano anche piccole modifiche relative ad aperture e altezze. Alla luce della integrazione di perizia del 30/7/2019 essa non potrà essere ripristinata e dovrà rimanere a campo aperto senza struttura.

Serra N°2

Sono stati rilevati alcuni piccoli spostamenti della serra non conformi alle autorizzazioni, oltre a modifiche relative alle altezze e nella disposizione dei pilastri di sostegno;

Serra N°3

Sono stati rilevati alcuni piccoli spostamenti della serra non conformi alle autorizzazioni, oltre a modifiche relative alle altezze e nella disposizione dei pilastri di sostegno;

Serra N°4

Non sono state rilevate difformità urbanistiche degne di nota, tranne l'eliminazione di due porte verso l'esterno, la rappresentazione grafica è stata uniformata ai titoli abilitativi facendo vedere l'ingombro dei basamenti dei pilastri e non la dimensione dei medesimi come le altre serre prese in esame;

Serra N°5

E' stata rilevata una campata in più rispetto ai titoli autorizzativi, pertanto la serra risulta essere più grande di quanto autorizzato per circa Mq.175.

Risulta altresì realizzato senza titolo abilitativo un vano tecnico in muratura posto alla fine della strada interna e una tettoia, posta all'ingresso della serra n°3.

Nella Perizia in atti, redatta in data anteriore alla comunicazione di esproprio sopra richiamata si precisava che al fine della regolarizzazione urbanistica il Perito evidenzia che non è possibile procedere con una sanatoria ai sensi degli articoli 139 e 140 della L.R. 01/05 in quanto la destinazione urbanistica dei terreni su cui sono state realizzate è "verde pubblico"; le serre dovranno essere demolite per le porzioni non ricadenti all'interno della tolleranza di cui all'art. 38 del vigente regolamento edilizio (difformità della serra 5); anche per le difformità minori, come quelle delle serre 2 e 3, si dovrà procedere alla demolizione ma con ricostruzione fedele rispetto allo stato autorizzato, sempre che non rientrino nelle tolleranze (perizia integrativa del 30/7/2019).

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.

In relazione all'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si precisa che dalla documentazione in atti il terreno sul quale sono edificate le serre in oggetto ricade quanto alla particella 63 in Z.T.O. "V - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per Attrezzature sportive" quanto alla particella 64 in parte Z.T.O. "V - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per Attrezzature sportive" ed in parte in Z.T.O. "A" in sottozona A_D3.

Disponibilità del bene: occupato per piccole porzioni dal debitore

Oneri condominiali: non risulta l'esistenza di condominio

Prezzo base: € 70.200,00 (Euro settantamila duecento)

Offerta minima: € 52.650,00 (cinquantaduemila seicentocinquanta) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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.

*** **

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).

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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente

bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 293/2010 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente **IBAN IT 21 B 08922 13807 000000213790** (c/o Banca Alta Toscana – Filiale Pistoia) tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 293/2010 R.G.E., lotto n. _____ (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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 15/01/2025 al 20/01/2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita, 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.

*** **

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. 293/2010 R.E. Tribunale di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di

aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G s.r.l., (Codice Fiscale del legale rappresentante DBR PTR 69R27 D612H) con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email prenota.pt@isveg.it Tel.:0573 - 3571525 o 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Notaio Lorenzo Zogheri con studio in Pistoia Via F. Pacini n. 40 (Tel.: 0573.977566; Fax: 0573.25530). 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 SPORTELLINO 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.

Pistoia, 29 agosto 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Lorenzo Zogheri