

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ART. 490,570 e 591 bis C.p.c.

La sottoscritta Avv. Susanna Duccini, C.F DCCSNN60H60G713F, con studio in Montecatini Terme, Piazza Italia n.7 (Tel-fax 0572/70142 – avvsusannaduccini@cnfpec.it), delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, ai sensi dell'art.591 bis C.p.c. nell'ambito della Esecuzione Immobiliare, R.g.5/2023, a norma dell'art.490 cpc.

AVVISA

Che in data **15 Gennaio 2025 ore 10:300**, presso i locali a ciò adibiti presso il Tribunale di Pistoia, Sede Palazzo san Mercuriale, via XXVII Aprile n.14, piano terra, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.astetematiche.it, in unico lotto, del seguente bene immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter, disp. di att. C.p.c. di cui al decreto del Ministero di 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 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, purchè 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 saranno cancellati 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 fino 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano trascorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nell'ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Individuazione degli immobili in vendita e della relativa base di offerta

Lotto Unico

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso Turistico ricettiva, posta nel comune di Pistoia (PT), via Atto Vannucci 67, prospiciente Piazza Treviso, con capacità ricettiva di 24 camere e 41 posti letto;

Descrizione:

Trattasi di albergo strutturato in terratetto, classificato alla categoria 3 stelle, sviluppato su tre piani fuori terra oltre vano cantina, prospiciente parcheggio non esclusivo. L'albergo è dotato di più accessi, quello principale su Via Atto Vannucci e due secondari di cui uno su Via delle Mura Urbane ed uno su Via dei Magi; Al suo interno è così distribuito: piano terra, ingresso con reception, due sale a servizio del bar ed a consumazione dei tavoli, ufficio, sala, cucina, lungo disimpegno che permette l'ingresso a due camere con bagno esclusivo, un magazzino con disimpegno, antibagno e bagno oltre che una corte interna sulla quale insistono un ripostiglio ed la centrale termica. Al piano primo accessibile da vano scale con ascensore, ampio vano corridoio che permette l'accesso a sette camere con bagno esclusivo, quattro camere senza bagno, un bagno e ripostiglio; Al piano secondo, collegato da vano scale sopra citato, da ampio corridoio dal quale si accede ad otto camere con bagno esclusivo, un ripostiglio, un bagno ed un terrazzo accessibile dal corridoio; Al piano terzo sottotetto, collegato sempre dal medesimo vano scale, da tre camere con bagno esclusivo, un ripostiglio oltre ad una soffitta accessibile da una camera. Pertinenze esclusive le cantine al piano seminterrato con due vani ad uso cantina e locale termico ed altro vano ad uso cantina, intercluso e probabilmente accessibile dal locale reception come da elaborati grafici in atti presso il Comune.

Per l'attività alberghiera risultano rilasciate i seguenti atti amministrativi:

-Autorizzazione sanitaria n.726 del 17/07/1985

-Licenza esercizio attività alberghiera n.53 del 21/11/1997

- Istanza Prot. 98897 del 25/09/2020 Subentro in albergo e notifica sanitaria albergo.

Il tutto identificato al Catasto Urbano Fabbricati – Foglio ..., Part....., sub ..., Categoria D2, rendita € 11280,14.

Stato conservativo: Il fabbricato è di remota costruzione realizzato ai limiti del centro storico di Pistoia, libero su tre lati, Sud, Est ed Ovest. Le strutture portanti sono quelle dell'epoca di edificazione. Le facciate sono in buono stato di manutenzione. Alcuni soffitti del piano terra sono a volta con presenza di affreschi, mentre i restanti piani i solai sono in laterocemento con presenza di alcuni controsoffitti ad esclusione dell'ultimo piano che è stato rivestito in legno seguendo la falda inclinata della copertura. La copertura è in buono stato di manutenzione. Tutta la pavimentazione è in buono stato ma vetusto, gli infissi sono in alluminio eccetto quelli al piano terra che sono in legno. Vano scale con ascensore che raggiunge tutti i piani. Tutti gli impianti sono funzionanti a vetusti, presente l'impianto di climatizzazione, il riscaldamento con caldaia a metano, impianto antiincendio ed idrico.

Confini: L'unità immobiliare confina con Via Atto Vannucci/ Piazza Treviso, Via delle Mura Urbane, Via dei Magi salvo se altri.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il contratto di locazione ha ad oggetto l'Affitto di ramo d'azienda dove è inclusa la locazione della unità immobiliare; il canone di affitto è fissato in € 5.000,00 mensili rivalutabile annualmente in base agli indici ISTAT. Detto contratto è stipulato per la durata di anni 12, registrato in data 03/11/2011 e rinnovato tacitamente alla scadenza. Fino alla data odierna l'importo rivalutato del canone di affitto viene regolarmente pagato.

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico, adottato con Delibera Consiglio Comunale n.30 del 11 Febbraio 2008. L'edificio in questione è identificato dall'Art.22 di detto piano come Edificio Residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Gli interventi edilizi possibili sono regolati dall'art.10 del piano particolareggiato del centro storico mediante "ristrutturazione R2"

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la Legge n.47/1985. 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 è dotato di agibilità.

L'immobile è stato oggetto di lavori in virtù di:

-Domanda di concessione edilizia per lavori di ristrutturazione di edificio ad uso alberghiero (parzialmente in sanatoria) presentata il 23/12/1982, prot.n.2926 e p.e. 909/1982, per poi essere rilasciata dal Comune di Pistoia con Concessione Edilizia n.30 del 18/02/1984;

- Variante alla Concessione Edilizia n.30 del 18/02/1984 presentata in data 28/04/1984, Prot.18311, rilasciata con Concessione Edilizia n.205 del 31/10/1984

-Variante alla C.E. n.30/1984 ed alla C.E. n.205/1984 presentata in data 1/12/1984 con Prot. N. 49127 rilasciata con Concessione Edilizia n.41 del 27/02/1985;

- Pratica Edilizia con la quale si richiede n.762 del 8/11/1984 con il quale si richiede un contributo economico sui lavori da eseguire ai sensi della Legge 23/1980 con parere favorevole di Comune di Pistoia;

-Pratica edilizia del 2/09/1985 , Prot. 37345 affare n.360 del 1985 per installazione di due insegne luminose, rilasciata con permesso del 13/09/1985;

-Pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n.47/1985 in data 3/04/1986, Prot. N. 19463 e con P.E. 264/1986;

-Pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art.26 della Legge 47/1985 in data 01/04/1993 , Prot. 16345 e con P.E. 490/1993 e successiva integrazione a Variante del 6/05/1993 Prot. N.24011;

-Domanda di autorizzazione edilizia per la installazione di cassetta esterna relativa all'allacciamento ENEL del 26703/2002 Prot. N.19684, rilasciata con Autorizzazione n.285 del 8/08/2002;

-Denuncia Inizio Attività sottoposta a preventiva acquisizione di atto di assenso per opere di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore, presentata in data 30/06/2004 con Prot. 42114 e alla P.E. 1436/2004 per la quale seguiranno Variante con Dia del 13/07/2005, Prot, n 43374 per manutenzione straordinaria alla copertura e per installazione impianti tecnologici in aggiunta ai lavori già dichiarati, ulteriore variante con Dia del 21/07/2005 Prot. 45043, Atto di Assenso notificato il 30/11/2005 e comunicazione di fine lavori del 23/04/2007 con prot. 23915;

-Pratica edilizia n.925/2008 per opere di manutenzione ordinaria presentata in data 06/05/2008 Prot. 26481;

- Denuncia inizio attività per installazione ascensore presentata in data 25/06/ 2009 con Prot. 40313 e con P.e. 1153/2009.

Risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità dal Comune di Pistoia in data 11/07/1985 al n.47/1985.

Esiste certificato energetico APE.

Son presenti difformità edilizie:

-spostamento di una porta su un tramezzo non portante , ed inesatta rappresentazione della posizione dei tramezzi che delimitano i vani, al piano cantina.

-al piano terra: mancata rappresentazione degli sguinci interni ad alcune porte e finestre, errata rappresentazione dello spessore del muro tra corridoio e sala, assenza di due scalini alla rampa di accesso alla cantina, diversa posizione alla rampa di accesso alla camera posta a nord-est, W.C. a posto di un ripostiglio e nuovo antibagno, diversa realizzazione di alcune nicchie e mancata rappresentazione di Pilastr/colonne.

Al piano primo: spostamento di porte di accesso di alcune camere, tamponatura di finestra nella camera sud-ovest, spostamento di tramezzi nella zona est con realizzazione di bagni esclusivi nelle camere.

Al piano secondo: diverso spessore di murature, tamponatura di finestra nella camera sud-ovest e nel bagno con affaccio su corte interna, traslazione di tramezzi interni alle camere e bagni nella zona est del piano.

Al piano terzo: diversa rappresentazione del vano scala, ricostruzione di due tramezzi per realizzare un bagno e ripostiglio.

Per la futura regolarizzazione occorre una pratica di Accertamento di conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 con il pagamento di sanzioni ed oneri di circa € 7.160,00 circa, come meglio specificato in CTU.

Il **Prezzo base** dell'immobile, stabilito in relazione alle valutazioni del in C.T.U. è fissato in **€ 572.000,00 (cinquecentosettantaduemila/00) oltre IVA se dovuta come per legge. L'Offerta minima**, pari al prezzo base della vendita ridotto di $\frac{1}{4}$, ammonta ad **€ 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00) oltre IVA se dovuta come per legge. Rilancio minimo** in caso si faccia luogo a gara fra gli offerenti è pari ad **€ 11.000,00 (undicimila/00).**

Cauzione : 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in caso 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 si 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 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 della offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottoscrizione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente si autenterà con le proprie credenziali (*username e password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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 fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia : offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata al 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 l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia, 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 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 ed il nome, luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, domicilio, stato civile , regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dalla autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c.2 del D.M. n.32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei 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 C.c. caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; 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 – da tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del deposito 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.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura
- il numero o 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 e di bollo
- la data ed il numero di CRO (ovvero TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento dell'offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- copia del documento di 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 e della marca da bollo, 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 di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la possibilità di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento prezzo)

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 o un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

L'offerente dovrà **versare anticipatamente**, a titolo di cauzione, la somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "Tribunale di Pistoia Procedura esecutiva n.5/2023 al seguente IBAN: IT08Q0622013802000001001783, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale " Procedura Esecutiva n.5/2023 R.G:E., lotto unico versamento cauzione " dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme pagate abbia luogo entro il 14 Gennaio 2025, 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 D.P.R. 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 (dedotto il bollo dovuto per legge 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 della 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 della 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.astetelmatiche.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 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 durata 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, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 (dieci) minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità altresì di cauzione prestata, minore 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 indicato nell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);nello stesso termine 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 indicategli 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 al carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 cpc 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 bonifico bancario su c/c intestato alla procedura "Esecuzione immobiliare n.5/2023 R.g." 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 altresì noto che, in ossequio al provvedimento del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, dott. Raffaele D'Amora, del 6/10/2016, emesso con l'adesione del 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. 1/09/93 n.385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè entro 15(quindici) giorni dalla aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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. 1/09/93 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 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 all'ordinanza di vendita) versano il restante 20% (oltre l'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, D.M. 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., www.isveg.it, email: immobiliari@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Susanna Duccini, in Montecatini Terme, Piazzale Italia n.7, 0572/70142, e mail: susanna.duccini@virgilio.it

Si fa inoltre presente presso il Tribunale e in particolare al piano terra del palazzo di giustizia sito in Via XXVII Aprile n.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 delle vendite telematiche e per la compilazione dei documenti necessari per la partecipazione 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 Spa ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito. 848.58.20.31
- telefono "staff vendite". 0586/20141

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione a dei suoi allegati.

La Pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal G.E.

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento su sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.it.
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui portali www.Idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e Subito.it. oltre alla pubblicazione sul sito Immobiliare.it ed all'invio di n.100 missive con l'estratto dell'avviso di vendita, fino al giorno della 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 di Pistoia nonché sul sito [www. Astegiudiziarie.it](http://www.Astegiudiziarie.it)

Montecatini Terme 20 Settembre 2024

Il Professionista Delegato avv. Susanna Duccini