

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta Avv. Irene Truisi, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. 0573-20732; email: irenetruisi@tiscali.it, pec: irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it) professionista delegato ai sensi dell' art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva n. 65/2022 R.G.E.

avvisa

che il giorno **30/01/2025 alle ore 10,00 (dieci)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità:

La vendita telematica avrà luogo in **due lotti**, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale www.tribunale.pistoia.it. La composizione del lotto posto in vendita è la seguente:

lotto 1, piena proprietà di una porzione di un complesso immobiliare posto nel Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi, corredati da viabilità interna, modesti piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio ed appezzamenti di terreno in parte contigui ed in parte distaccati; il tutto per una superficie complessiva catastale, tra coperto e scoperto, pari a mq.18.545. I fabbricati in oggetto sono costituiti da più corpi di fabbrica in parte contigui, elevati di un solo piano fuori terra, in stato di abbandono e tra i quali uno privo di copertura, con sviluppo lungo tutto il fronte stradale della via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco.

Al Catasto Fabbricati del comune di Pescia i fabbricati sono identificati al foglio 75

- particella 732, sub. 4, categoria F4, senza rendita (ex part. 732 , sub. 2), piano T
- particella 732, sub. 3, categoria F4, piano T,

al Catasto Terreni del Comune di Pescia al foglio 75,

- particella 272, seminativo, classe 1, mq. 920, red. domenicale € 6,18, red. agrario € 5,7
- particella 321, seminativo, classe 1, mq. 4160, red. domenicale € 27,93, red. agrario € 25,78,
- particella 328, canneto, classe 1, mq 295, red. domenicale € 1,3, red. agrario € 0,69;
- particella 344, seminativo, classe 1, mq. 980, red. domenicale € 6,58, red. agrario 0,67.

Per quanto risulta dal CDU del 17/10/2022 i terreni, ai sensi del P.R.G., ricadono nelle seguenti zone:

- quanto alle particelle 272, 328 e 321 in zona “R(n)” - sottozona ”R(2) – stabilimento del Magro”, zona di rinnovo e riqualificazione, disciplinata dall’art.49 delle N.T.A.; la particella 321 ricade anche in zona a viabilità;
- quanto alla particella 344 in parte in sottozona D1, in parte in aree con previsione di parcheggi programmati, in parte in Rete Viaria di progetto, a viabilità pubblica - rete viaria esistente, in parte in sottozona R2-Stabilimento Del Magro e in parte in rete viaria esistente.

Inoltre, i terreni, ai sensi del P.O., ricadono nelle seguenti zone:

- quanto al mappale 344 in zona DM1-Parti del Territorio a prevalente carattere misto commerciale/produttivo di recente formazione; in zona F6 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; ed in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici;
- quanto al mappale 272: in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale;
- quanto al mappale 328: in zona F6 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o progetto; in parte in zona F5;
- quanto al mappale 321 in zona F4-Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato; in zona F1-Parti del territorio destinata a verde pubblico e/o parchi pubblici; in zona P – Parti del territorio urbanizzato destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici; in zona RU-Parti del territorio urbanizzato soggette ad interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale.

L'area nella quale insiste il lotto in vendita è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n° 05 “Val di Nievole e Val d’Arno inferiore” ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, entrambi ex art.142 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie: "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c)" e "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett.g)".

Inoltre l'area in oggetto si trova a ridosso dell'area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia”.

Il perito estimatore su incarico del G.E. ha provveduto al frazionamento catastale delle particelle 513, 514, 515 e 516 dalla particella 732 sub. 2, la variazione catastale è stata registrata in data

14/11/2022 al n. PT0040963 di protocollo, a seguito della quale sono state originate due unità immobiliari e precisamente: unità in corso di definizione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia al foglio 75, particella 732, sub.4, di cat. F4, senza rendita, (ex particella 732, sub.2) e l'unità in corso di definizione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio 75, particelle graffate 513 sub.1, 514 sub.1, 515 sub.1 e 516 sub.1, cat. F4, senza rendita, (ex particelle 513, 514, 515 e 516), non oggetto di esecuzione.

Dalle verifiche effettuate dal perito estimatore risulta che i beni in oggetto sono rappresentati unicamente nell'elaborato planimetrico presentato in data 10 luglio 2008 al n. PT01137772 di protocollo, a seguito della variazione presentata in data 10 luglio 2008 al n. PT0113781 di protocollo, per modifica della destinazione da opificio a unità in corso di definizione. Il suindicato elaborato planimetrico non corrisponde esattamente allo stato di fatto, in quanto porzione del map.732 sub.2 risulta demolito, inoltre la mappa catastale riporta i beni in oggetto nella loro originaria consistenza, precedente alle opere di demolizione. Il costo stimato per l'aggiornamento catastale e la redazione di un nuovo elaborato planimetrico è di euro 1.800,00.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il perito estimatore a seguito di accesso al Comune di Pescia ha rilevato che la costruzione dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni sopradescritti, risale a data anteriore al 1/09/'67 (a seguito delle Licenze Edilizie n.7 del 1934, n.10 del 1936 , n.7 del 1939, n.39 del 1952, n.39 del 1956, n.18 del 1960 e n.92 del 1960); successivamente l'intero complesso è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi: Concessione a sanatoria n.42 del 15 /02/1991, ai sensi della L.47/85, Pratica di condono n.1527/1986, per la costruzione di un magazzino semi-prefabbricato (porzione dello stabilimento industriale particella 298), rilasciata con deliberazione del C.C. n.109 del 30/12/1999; convenzione stipulata in data 7/12/2001, per la durata di anni 10 dalla data di stipula; approvazione del Piano di Recupero area ex Del Magro con deliberazione della G.C. n.150 del 16/5/2006; P.E. n.919 del 12/12/2006, per la demolizione di alcuni capannoni per la messa in sicurezza del complesso; P.E. n.489 del 10/07/2008, piano di recupero area "ex Del Magro", cui non ha fatto seguito il rilascio del permesso a costruire; D.I.A. n.375/D/2011 del 11/07/2011, protocollo n.16279, per lavori di pulizia dell'area e messa in sicurezza degli edifici.

Le pratiche edilizie relative alle Licenze Edilizie n.7 del 1934, n.10 del 1936 , n.7 del 1939, n.39 del 1952, n.39 del 1956, n.18 del 1960 e n.92 del 1960 non sono state reperite; le tavole di progetto allegare ai piani di recupero rappresentano la sagoma in pianta dei fabbricati, con tabella indicativa delle superfici e dei volumi. Il perito estimatore ha rilevato che dal confronto tra la situazione rappresentata nei suddetti grafici non esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto le

tettoie sul lato nord, sul lato est e quelle interposte tra i fabbricati risultano demolite, un capannone risulta privo di copertura perchè demolita a seguito di ordinanza del Comune, e per le predette opere non risultano le relative pratiche edilizie. La regolarizzazione urbanistica dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in relazione agli interventi di recupero previsti dal Piano Operativo (area di recupero TU_r2), in quanto l'area di recupero si riferisce all'intero complesso immobiliare, comprendente altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva; per gli interventi edilizi si rende necessario presentare un progetto unitario

L'atto di provenienza è l'atto di trasformazione con conferimento in società ai rogiti del Notaio Marco Regni del 21 dicembre 2016 Rep.220493/51978, trascritto a Pescia il 10 gennaio 2017 al n.65 di registro particolare.

Il lotto non è dotato di certificato energetico né di certificazione degli impianti.

La vendita è sottoposta al regime IVA, salva diversa opzione del debitore esecutato al momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Le domande giudiziali trascritte sul lotto in vendita non saranno cancellate dal G.E. unitamente al decreto di trasferimento.

Il lotto è libero salvo quanto di seguito descritto: sul lotto insiste una linea elettrica dell'alta tensione che attraversa trasversalmente in senso ovest-est il terreno a nord del complesso e sul mappale 321 insiste un traliccio di sostegno della detta linea elettrica; il terreno a nord del complesso, mappale 344 in fregio alla via Provinciale Mammianese, risulta in parte destinato a viabilità, in parte utilizzato dalle proprietà confinanti come parcheggio senza titolo.

Si avverte comunque che 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; 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, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Ingegnere Gianluca Benesperi, con studio in Quarrata (PT), Via del Cantone n. 127/2, tel. 0573.717702, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail prenota.pt@isveg.it (tel. 0573.3571532/525).

Lotto 2: piena proprietà sopra due appezzamenti di terreno contigui posto in Comune di Pescia, lungo la Via Provinciale Mammianese Nord, della superficie complessiva catastale di mq. 1.290, compresi tra il Torrente Pescia e la detta via, nel loro insieme di forma pressochè triangolare, ricadenti in zona F5 (Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti).

Al Catasto Terreni del Comune di Pescia i due terreni sono identificati all foglio 75,

- particella 273, seminativo, classe 1, mq. 720, red. domenicale € 4,83, red. agrario € 4,46;
- particella 326, canneto, classe 1, mq. 570, red. domenicale € 4,42, red. agrario € 1,47.

Per quanto risulta dal CDU del 17/10/2022 le due particelle di terreno, ai sensi del P.R.G., ricadono nelle seguenti zone: zona R-FLU "Aree di rispetto a vincolo speciale- Aree di rispetto fluviale", disciplinata dall'art.83 delle N.T.A.; la particella 326 in parte in zona "Rete Viari di Progetto";

Inoltre, le due particelle di terreno, ai sensi del P.O., ricadono nelle seguenti zone: zona F5 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti;

L'area nella quale insiste il lotto in vendita è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n° 05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" ed è interessata dalla presenza di due vincoli a carattere paesaggistico, entrambi ex art.142 del D.Lgs 42/2004 e nella fattispecie: "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c)" e "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett.g)".

Inoltre l'area in oggetto si trova a ridosso dell'area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, "83/1960b - Zona Collinare sita nel Comune di Pescia".

L'atto di provenienza è l'atto di trasformazione con conferimento in società ai rogiti del Notaio Marco Regni del 21 dicembre 2016 Rep.220493/51978, trascritto a Pescia il 10 gennaio 2017 al n.65 di registro particolare.

La vendita è sottoposta al regime IVA, salva diversa opzione del debitore esercitata al momento del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Le domande giudiziali trascritte sul lotto in vendita non saranno cancellate dal G.E. unitamente al decreto di trasferimento

Le due particelle di terreno ad est del complesso, mappali 273 e 326, compresi tra la via Provinciale Mammianese ed il fiume Pescia, risultano in parte utilizzate da terzi senza titolo come parcheggio e deposito auto, sul terreno risulta inoltre posizionato, da terzi senza titolo, un manufatto in struttura prefabbricata.

Si avverte comunque che 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; 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, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Ingegnere Gianluca Benesperi, con studio in Quarrata (PT), Via del Cantone n. 127/2, tel. 0573.717702, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail prenota.pt@isveg.it (tel. 0573.3571532/525).

3) **Il prezzo** è determinato come segue:

- **lotto 1** prezzo base € 331.000,00 (trecentotrentumila//00) – offerta minima € 248.250,00 (duecentoquarantottomiladuecentocinquanta/00) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

- **lotto 2** prezzo base 6.450,00 (seimilaquattrocentocinquanta//00) – offerta minima € 4.837,50 (quattromilaottocentotrentasette//50) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società tramite il portale www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato nella fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 29/01/2025 (antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica) inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta s'intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta 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).

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 un diversa estensione. Il *file* con l'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 potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 (salva la facoltà del deposito 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 DM 227/2015); **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) potrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it.**

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 altri dati identificativi del lotto e l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero TRN) 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 indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove 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 la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo 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 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 rilasciato dal 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.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice iban: IT94L086731380000000907149; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva n. 65/2022 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 dalla sottoscritta professionista alle ore 10,00 del giorno 30/01/2025.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

La professionista delegata al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altro elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,
 - ritenga ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, secondo circostanze specifiche e concrete da indicarsi a verbale;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide verrà aperta la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, la gara avrà inizio subito dopo la deliberazione sulla validità delle offerte presentate. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione, con facoltà di ogni offerente di partecipare o meno.

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 gara avrà inizio il giorno 30/01/2025 (data di udienza di vendita telematica) e scadrà il giorno 04/02/2025, h. 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di € 6.500,00 (seimilacinquento//00) per il lotto 1 e di € 129,00 per il lotto 2.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, decorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio senza la presentazione di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Decorso il predetto lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento e la sottoscritta tramite detta piattaforma provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite pec all'indirizzo indicato dal soggetto partecipante o tramite sms.

La sottoscritta, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, aggiudicherà definitivamente il bene a chi (in ordine di priorità) abbia offerto:

- il prezzo più alto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

L'eventuale mancato ricevimento di comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

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

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del

versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto del credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante espressa indicazione: della data di inizio della morosità, del numero della rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado e, dunque, solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% del saldo prezzo.

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 l'aggiudicatario dovrà versare alla sottoscritta l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante alla sottoscritta ai sensi dell'art.2, comma VII, D.M. 227/2015; a tal fine la sottoscritta comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato secondo la normativa di cui sopra.

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, di questo deve darne tempestiva comunicazione al delegato. 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. 65/2022 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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sottoscritta professionista delegata.

I beni immobili appresso descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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 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 www.casa.it, www.idealista.it e www.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 tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Pistoia, 1 Ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Irene Truisi