

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, Cod. Fisc.: FRN MNL 74P47 G713N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 12-13/09/2024 nel procedimento esecutivo **n. 11/2024 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00** presso il Tribunale di Pistoia in via XXVII Aprile n 14 nei locali a ciò adibiti, 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 e sua integrazione, 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 il bene si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dai titoli di provenienza 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, a mero titolo di esempio, quelli fiscali, IVA, 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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili oggetto di vendita, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, della integrazione e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni, anche, a mero titolo di esempio, in ordine al regime fiscale cui è assoggettata la vendita stessa.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

L'immobile è occupato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, i quali non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

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.

LOTTO UNICO COSTITUITO DAI DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO DI:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Dei Platani 9/M, piano Terra**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Dei Platani 9/M, piano Primo**
- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Dei Platani 9/M, piano Seminterrato**
- **Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Dei Platani 9/M, piano Seminterrato**

Diritti reali di piena proprietà sull'intero (1/1) di n 2 appartamenti per civile abitazione posti rispettivamente al piano terra e primo e su garage e locale ad uso deposito siti al piano seminterrato facenti parte di un complesso edilizio ubicato in Pistoia, località "La Foretta", via dei Platani, libero su quattro lati e costituito -appunto-da due unità ad uso civile abitazione, una ad uso autorimessa, oltre a locale ad uso deposito, centrale termica e porticato.

Il tutto corredato da ampio resede a comune a declivio che circonda il fabbricato, completamente recintato e dotato di due accessi dalla via dei Platani, uno pedonale ed uno carrabile, destinato in

prevalenza a giardino; solo l'area posta lungo il confine est prospiciente il cancello carrabile e dalla quale hanno accesso diretto l'appartamento in esame e l'autorimessa (bene n° 3), risulta completamente lastricata.

Quanto al bene 1, trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, ancorché seminterrato rispetto al livello superiore del terreno, composto da ingresso/cucina/soggiorno, camera matrimoniale, corridoio, bagno e ripostiglio. Fa parte della proprietà una soffitta posta al piano secondo alla quale si accede tramite una scala interna a comune con l'appartamento posto al piano primo, identificato nella CTU e nel bando quale bene n° 2. La soffitta di altezza variabile, da mt.0.95 a mt. 2.53, si sviluppa lungo la porzione sud del fabbricato ed è costituita da un locale di ingresso dotato di un'ampia finestra ad abbaino e altro grande locale nel mezzo del quale, nella parte più alta, è stato realizzato un servizio igienico.

Quanto al bene 2, trattasi di altra porzione del complesso sopra descritto costituita da una unità immobiliare ad uso civile abitazione, corrispondente alla parte abitativa originaria, posta al piano terra rialzato rispetto all'ingresso pedonale dalla via dei Platani, ma al piano primo rispetto all'ingresso carrabile e composta da ingresso, soggiorno doppio, studio, cucina abitabile, disimpegno notte/guardaroba dal quale hanno accesso due camere doppie, un servizio igienico e la camera padronale dotata di servizio igienico dedicato. La proprietà comprende inoltre un porticato posto sul lato nord dal quale si accede all'unità immobiliare dal giardino, un vasto loggiato che si sviluppa lungo il lato ovest del complesso, direttamente collegato al giardino tramite una piccola rampa di scala e la porzione nord della soffitta.

Quanto al bene 3, trattasi di ulteriore porzione del complesso sopra descritto costituito da un unico grande vano ad uso garage dotato di servizio igienico costituito da w.c. ed anti w.c. Al bene si accede dalla corte pavimentata posta lungo il fronte sud e direttamente collegata al cancello carrabile che consente l'accesso dalla via dei Platani.

Quanto, infine, al bene 4, trattasi, infine, di altre porzioni del complesso sopra descritto, aventi natura pertinenziale, costituite da un vano ad uso deposito corredato di servizio igienico, un piccolo vano ad uso centrale termica ed un porticato dal quale ha accesso il vano ad uso C.T. e il ripostiglio facente parte dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione identificata con il n° 1. Le porzioni immobiliari in esame hanno tutte accesso dalla corte pavimentata posta lungo il prospetto sud del complesso dal quale ha anche accesso l'appartamento identificato con il n° 1 e l'autorimessa identificata con il n° 3.

La zona circostante per le sue peculiarità ricade in vincolo paesaggistico.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia:

BENE 1 - Sezione _____ foglio 159 particella 352, sub. 3 zona censuaria __ categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superf catastale 98 mq, rendita €. 464,81, piano T-2°;

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il complesso del quale il bene 1 è porzione è stato edificato su area distinta al C.T in Fg. 159 dal mappale 352 di complessivi mq. 1253 dei quali mq. 150 destinati a strada di lottizzazione. Il fabbricato è stato censito al C.F in data 6/6/81 in atti dal 14/11/1994 n. 1376.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 1 e n. 1377.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 2.

L'attuale subalterno 3 ha avuto origine da variazione in soppressione dei predetti subalterni 1 e 2 del 21/12/2005, pratica n. PT0112609, in atti dal 21/12/2005 - per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.23231.1/2005)

BENE 2 - Sezione _____ foglio 159 particella 352, sub. 6 zona censuaria __ categoria A2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superf catastale 207 mq, rendita €. 1.030,33, piano 1-2°;

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il complesso del quale il bene 2 è porzione è stato edificato su area distinta al C.T in Fg. 159 dal mappale 352 di complessivi mq. 1253 dei quali mq. 150 destinati a strada di lottizzazione.

Il fabbricato è stato censito al C.F in data 6/6/81 in atti dal 14/11/1994 n. 1376.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 1 e n. 1377.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 2.

L'attuale subalterno 6 ha avuto origine da variazione in soppressione dei subalterni 1 e 2 del 21/12/2005, pratica n. PT0112609, in atti dal 21/12/2005 - per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.23231.1/2005).

Il bene 2 è di titolarità dell'esecutato in forza di atto di donazione.

BENE 3 - Sezione _____ foglio 159 particella 352, sub. 9 zona censuaria __ categoria C6, classe 5, consistenza 90 mq, rendita €. 502,33, piano T-1°-2°;

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il complesso del quale il bene in esame è porzione è stato edificato su area distinta al C.T in Fg. 159 dal mappale 352 di complessivi mq. 1253 dei quali mq. 150 destinati a strada di lottizzazione.

Il fabbricato è stato censito al C.F in data 6/6/81 in atti dal 14/11/1994 n. 1376.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 1 e n. 1377.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 2.

L'attuale subalterno 9 ha avuto origine dalla soppressione del subalterno 4 per variazione della destinazione del 08/03/2019 Pratica n. PT0009066 in atti dal 11/03/2019 da laboratorio per arti e

mestieri ad autorimessa (n. 2385.1/2019). A sua volta il subalterno 4 ha avuto origine dalla variazione in soppressione del fg 159 part 352 subalterni 1 e 2 del 21/12/2005, pratica n. PT0112609, in atti dal 21/12/2005 - per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.23231.1/2005).

BENE 4 - Sezione _____ foglio 159 particella 352, sub. 5 zona censuaria __ categoria C2, classe 7, consistenza 38 mq, rendita €. 200,18, piano T,

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il complesso del quale il bene 4 è porzione è stato edificato su area distinta al C.T in F. 159 dal mappale 352 di complessivi mq. 1253 dei quali mq. 150 destinati a strada di lottizzazione. Il fabbricato è stato censito al C.F in data 6/6/81 in atti dal 14/11/1994 n. 1376.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 1 e n. 1377.1/1981 per quanto riguarda il fg 159 part 352 subalterno 2.

L'attuale subalterno 5 ha avuto origine dalla variazione in soppressione dei predetti subalterni 1 e 2 del 21/12/2005, pratica n. PT0112609, in atti dal 21/12/2005 - per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.23231.1/2005).

Parti comuni: I beni 1 e 2 hanno in comune la scala interna che consente di accedere alle soffitte e il resede che circonda il complesso rappresentati catastalmente dai seguenti subalterni del foglio 159 mappale 352:

-subalterno 7 B.C.N.C. scala comune ai sub 3 e 6

-subalterno 8 B.C.N.C resede comune ai sub 3 e 6

e comunque quanto altro risulti nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Corrispondenza catastale: Per il bene 1 e 2: Esiste corrispondenza fra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Per il bene 3: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

Per il bene 4: Non vi è corrispondenza catastale fra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per la presenza di un bagno completo non rappresentato in planimetria.

SERVITU': Il complesso del quale i n 4 beni sopra indicati fanno parte è inserito in una area oggetto di lottizzazione a scopo residenziale disciplinata da convenzione stipulata con il Comune di Pistoia. Come risulta dall'atto di acquisto dell'area fabbricativa da parte dell'esecutato, rogato dal Notaio Massimo Ersoch nel 1973, trascritto il 07/12/1973 al n 9481 RP, di cui si consiglia la disamina, una porzione di circa mq. 150 del terreno su cui è stato edificato il complesso è destinato a strada di lottizzazione e, conseguentemente, gravato da servitù di passaggio perpetuo con ogni mezzo in favore delle altre proprietà, come d'altra parte in favore della proprietà ***** Omissis ***** è stata costituita

a suo tempo dal lottizzante **** Omissis **** servitù di passaggio perpetuo con ogni mezzo sulle altre aree destinate a strada di lottizzazione.

Nel medesimo atto si sancisce -fra le altre cose- l'obbligo per l'acquirente, suoi eredi o aventi causa, di partecipare pro quota (in relazione alla cubatura costruita), alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione comunque poste in essere, fra le quali la strada di lottizzazione ed alla riasfaltatura delle strade costruite dal venditore, a tal fine è stato previsto obbligo di aderire e intervenire al consorzio per la manutenzione di dette opere di urbanizzazione e nel patrimonio del quale potranno essere posti i beni immobili destinati ad ospitare i pubblici servizi... (...).

Precisazione: Il complesso è dotato di tutte le utenze, acqua, luce e gas metano ancorché il contatore dell'acqua in dotazione di proprietà Publiacqua è unico e posto all'ingresso della lottizzazione nei pressi della Via Modenese, dove è collocato anche l'impianto di autoclave.

La lottizzazione è dotata di fognatura nella quale confluiscono i singoli complessi edilizi. Da un punto di vista impiantistico il complesso risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da caldaia a gas metano posta nel locale centrale termica al piano seminterrato che produce anche l'acqua calda ma solo per l'unità immobiliare posta al piano primo (bene n°2).

Per la gestione delle parti rimaste a comune è stato creato un consorzio, denominato Condominio Consorzio la Forretta.

Situazione urbanistica: Al momento della redazione della CTU, il complesso edilizio del quale fanno parte i n 4 beni sopra indicati, è risultato essere compreso all'interno di una zona classificata nello strumento urbanistico vigente al momento della redazione della CTU come " Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" normata dall'art. 41 delle norme tecniche di attuazione.

Si tratta di tessuti prevalentemente residenziali di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di superficie netta inferiore a 45 mq.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1.

Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. Sono ammesse autorimesse interrate sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme

relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

L'area ove sorge il complesso edilizio in questione risulta ad oggi sottoposta ai vincoli di tutela paesaggistica Vincolo Zona Nord (D.M. 03/02/1966, G.U. n. 46 del 21/02/1966).

Regolarità edilizia: Per quanto riguarda il bene 1: L'immobile non è regolare per la legge n 47/95. Non è stato costruito prima del 1/9/1967. Risulta agibile.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla DIA del 13/2/2004, ultimo titolo abilitativo presentato, posto che le opere denunciate con CILA superbonus del 2022 non risultano neanche iniziate.

E' presente una difformità rispetto alla licenza originaria a carico dell'intera soffitta. Nella tavola di progetto allegata alla licenza del 1974 non c'è alcuna traccia dei due abbaini, dei quali uno presente nella porzione sud della soffitta ed uno in quella nord che risultano invece ben rappresentati nella tavola A2 allegata alla CILA superbonus.

Tale difformità, sicuramente risalente all'epoca della costruzione del complesso edilizio, determina un modesto aumento di volume e di superficie non sanabile per effetto di quanto disposto all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 il cosiddetto Codice dei beni culturali.

Oltre a ciò è presente un servizio igienico nel locale centrale della soffitta, in difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Il locale è privo delle altezze utili necessarie per il mantenimento della destinazione a bagno. L'aggiudicatario pertanto dovrà provvedere alla remissione in pristino, eliminando le porzioni della soffitta emergenti dal tetto (abbaini) e smantellando il servizio igienico per una spesa indicativa oltre spese tecniche per pratica edilizia e deposito al Genio Civile stimate in euro 4000 compreso IVA e diritti.

Si ricorda che ogni e qualsiasi spesa è carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda il bene 2: L'immobile non è regolare per la legge n 47/95. Non è stato costruito prima del 1/9/1967. Risulta agibile.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla DIA presentata in data 13/2/2004, ultimo titolo abilitativo presentato, posto che le opere denunciate con CILA superbonus del 2022 non risultano neanche iniziate.

E' presente una difformità rispetto alla licenza originaria del 1974 a carico dell'intera soffitta, la medesima sopra indicata per il bene 1.

Per quanto riguarda il bene 3: L'immobile è regolare per la legge n 47/95. Non è stato costruito prima del 1/9/1967. Non risulta agibile.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla DIA presentata in data 13/2/2004, ultimo titolo abilitativo presentato, posto che le opere denunciate con CILA superbonus del 2022 non risultano neanche iniziate.

Per quanto riguarda il bene 4: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla DIA presentata in data 13/2/2004, in quanto nel vano ad uso locale di deposito risulta presente un servizio igienico che, data la modesta altezza, mt 2,00, non è sanabile, per cui l'aggiudicatario dovrà smantellarlo.

Certificazioni: **Per i beni n 1 e 2:** Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per i beni 3 e 4: Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e idrico.

ooo

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.

Oneri condominiali: **Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente in forza del disposto dell'art 63 comma 4 disp att cc, a norma del quale: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.282,72

Il complesso edilizio è inserito in una vecchia lottizzazione per la quale non è mai stata presa in carico dal Comune la viabilità di accesso, denominata Via Dei Platani, e il contatore dell'acqua risulta unico

e collocato all'inizio della via Privata in prossimità della Via Modenese, dove si trova collocato anche l'impianto di autoclave per garantire alle varie proprietà l'approvvigionamento dell'acqua potabile. Per la gestione delle parti che sono rimaste a comune è stato quindi creato un consorzio, denominato Condominio Consorzio La Foretta.

ooo

Disponibilità del bene: OCCUPATO dall'esecutato e dalla di lui famiglia

Oneri condominiali: E' presente il Condominio Consorzio La Forretta.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è € 1.200,00

Visite: L'immobile è visitabile contattando il custode IS.VE.G tramite email: prenota.pt@isveg.it e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

Prezzo base: € 651.494,00

Offerta minima: € 488.621,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 13.000,00

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 25 febbraio 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 e, se necessario, copia del permesso di soggiorno;
- 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 sul conto corrente bancario intestato 'PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE N 11/24 REG. ES.TRIBUNALE PT' al seguente IBAN: **IT35 G089 2213 8020 0000 0844 551** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 11/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 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 26 febbraio 2025 al 3 marzo 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 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, 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 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, IVA, 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).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con apposito 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, IVA, 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 IMM.RE N 11/24 REG. ES.TRIBUNALE PT"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode. **Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato rivolgendosi al Custode IS.VE.G srl, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 0573 3571532 – 0573 3571525) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi cell 338 7623035 tel 0573 24210.**

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

-pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

-pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

-pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.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, 15 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv Emanuela Franchi