

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Corsini, codice fiscale CRSFNC71T44G713H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 7.9.2023 nel procedimento esecutivo **n. 125/2022 R.E. cui è riunita la n. 155/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 febbraio 2025 alle ore 9.00**, presso il proprio studio in Pistoia - Corso Giovanni Amendola n. 36, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino alla emissione del decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Bene n. 1

Piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/industriale di due piani fuori terra e libero su tre lati, ubicato nel Comune di Montale in Via G. Garibaldi n. 36 (piano T-1), composto da ampio stanzone ad uso laboratorio con servizi igienici, spogliatoio, e locale tecnico al piano terra; da vano ad uso ufficio al piano rialzato ricavato sopra il locale servizi; da ampio deposito al piano primo, inutilizzato in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri, accessibile da scale esterne precarie e da montacarichi interno attualmente non funzionante in quanto da completare; il tutto corredato da corte esclusiva sui lati sud ed est, e da piccola tettoia adiacente nell'angolo nord-est, ove è presente il locale tecnico.

Si precisa che una striscia del fabbricato e della corte esterna (intestato all'altra società eseguita), descritto al successivo Bene n. 3, è parte integrante del presente bene immobile. Si accede all'immobile mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa società eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308). Gli ingressi principali utilizzati si affacciano su area di altra proprietà ed anche l'accesso, attualmente, avviene da terreni non intestati alle società oggi eseguite.

L'immobile in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il piano terra risulta in condizioni migliori mentre il piano primo, inutilizzato e non completamente finito, appare in pessime condizioni con la copertura che presenta infiltrazioni in più parti.

Gli impianti appaiono completi e funzionanti al piano terra, mentre al piano primo risultano mancanti o in pessime condizioni. Anche esternamente l'intero fabbricato si presenta in condizioni mediocri e di degrado, e necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carrabile, di tipo "apparente", necessaria per accedere e utilizzare l'immobile.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Montale

-Foglio 32, particelle graffate 243, sub 1 e 389 sub 1, categoria D/1, piano T-1, rendita catastale: euro 8.992,00

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dai controlli eseguiti dal perito estimatore presso gli uffici competenti del Comune di Montale risulta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Montale di Concessione n. 24 del 19.2.1982 per costruzione laboratorio tessile, e successivamente è stato oggetto di opere ed interventi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Montale:

- Denuncia Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di consolidamento e completamento impalcato intermedio, presentata il 3.4.2001 protocollo n. 6560 (pratica n. DIA 2001/042).

Inoltre, sia per il fabbricato in oggetto che per gli immobili limitrofi (intestati ad altre società), risulta pendente una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, presentata il 17.9.1986 protocollo n. 11486 (pratica Edilizia n. CE86/00855), per regolarizzare alcune difformità realizzate al momento della costruzione del capannone nel 1982. Detta pratica, stante la molteplicità delle casistiche di sanatoria date dalle varie proprietà interessate, è stata più volte integrata e ad oggi, per il completamento definitivo, occorre la seguente documentazione, così come da raccomandata A/R inviata dal Comune in data 18.1.2022, con la quale viene richiesto quanto segue:

- progetto adeguamento della tettoia adiacente il fabbricato, risultata non idonea staticamente;
- dichiarazione di idoneità statica riferita a tutti gli altri immobili oggetto di sanatoria, compresa la porzione munita di collaudo strutturale in quanto nello stesso non erano indicate alcune parti strutturali (solaio interno ecc.);

- planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto della presente, conformi alla situazione rappresentata nello stato di sanatoria, completa della dimostrazione del deposito presso l'Agenzia delle Entrate.

Quanto sopra in relazione non solo al Bene n. 1 ma anche alle unità immobiliari attigue intestate ad altre società e non oggetto della presente procedura.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio sopraccitata, sono state riscontrate dal perito alcune modeste irregolarità edilizie, consistenti principalmente nella presenza di una bucatina nel solaio piano primo realizzata per l'installazione di un impianto montacarichi, peraltro non ultimato. Dette lievi difformità, risultano sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10.11.2014 n. 65.

Gli oneri quantificati dal CTU nella relazione peritale per la definizione del condono edilizio ammontano a circa euro 12.000,00.

Lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 3.12.2010. Le difformità riscontrate consistono nella presenza di un vano montacarichi al posto della buca di accesso; per la regolarizzazione occorre presentare una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà la rendita catastale.

Si precisa che una striscia del capannone (da terra a tetto), nonché una striscia di corte esclusiva, risulta rappresentata da altra particella catastale (385) descritta con riferimento al successivo Bene n. 3, che risulta intestata ad altra proprietà esecutata; con la citata porzione l'immobile in oggetto si completa nella sua forma e consistenza.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica del 7.10.2020 a firma del tecnico Giovanni Salvatore Mariano Saba, trasmesso telematicamente alla Regione Toscana in data 8.10.2020 (protocollo n. 0000203880), dal quale risulta che l'immobile è in classe G.

Bene n. 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale, ubicato nel Comune di Montale in Via G. Garibaldi n. 36 (piano T-1), la cui maggior porzione risulta descritta al Bene n. 1, composta da due piani fuori terra oltre corte esclusiva compresa nella più ampia resede esterna unita al Bene n. 1.

Detta porzione risulta catastalmente identificata nell'unità immobiliare distinta dal mappale 385, consistente in una striscia avente forma irregolare. Al piano terra la porzione risulta adibita a laboratorio tessile con una piccolissima parte occupata dai servizi; al piano primo la porzione è adibita a deposito inutilizzato, in quanto non completamente finito ed in condizioni mediocri. La corte esterna risulta inglobata nella restante resede che è unita al resto del fabbricato di cui al Bene n. 1.

Si precisa quindi che il presente bene, unito al Bene n. 1, costituisce l'intero fabbricato produttivo, corredato da corte esclusiva sul lato sud ed est.

Come per il Bene n. 1, l'accesso avviene mediante passi che insistono su aree intestate ad altre proprietà ed in parte su area intestata alla stessa società eseguita ma non oggetto di stima in quanto non pignorata (particelle 409 e 308).

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carrabile, di tipo "apparente", necessaria per accedere e utilizzare l'immobile.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Montale

-Foglio 32, particella 385, categoria D/1, piano T-1, rendita catastale: euro 982,00

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica si rinvia a quanto indicato per il Bene n. 1, essendo l'unità in oggetto parte integrante del fabbricato di cui al citato Bene n. 1.

Lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Variazione del 3.12.2010, fermo restando che l'unità immobiliare catastale risulta di fatto una porzione di un più ampio immobile intestato all'altra società eseguita; con la citata porzione l'immobile in oggetto si completa nella sua forma e consistenza.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica del 7.10.2020 a firma del tecnico Giovanni Salvatore Mariano Saba, trasmesso telematicamente alla Regione Toscana in data 8.10.2020 (protocollo n. 0000203883), dal quale risulta che l'immobile è in classe G.

Si precisa che il trasferimento del Bene n. 3 è soggetto ad IVA per opzione ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 ter DPR 633/72.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° 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.

Disponibilità del bene: libero da persone; si precisa che il Custode ha rilevato all'interno del fabbricato la presenza di beni mobili in stato di abbandono e masserizie, alla cui rimozione dovrà provvedere la parte aggiudicataria (si veda infra).

Oneri condominiali: non sono presenti oneri condominiali.

Prezzo base: euro 231.000,00 (duecentotrentunomila/00)

Offerta minima: euro 173.250,00 (centosettantatremiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/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.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita, nonché per maggiori informazioni relativamente alla regolarità e conformità urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione peritale predisposta dal Geom. Francesco Antonio Ingraio, con studio in Monsummano Terme (PT) - Via Ottaviano Colzi n. 9 (mail studio@studioingraomilione.it – tel. 0572954705).

Si segnala, inoltre, che il CTU all'udienza del 15.6.2023 ha fornito i seguenti chiarimenti in ordine alla propria relazione: **“l'accesso ai beni pignorati avviene tramite strade private di proprietà di terze persone; non esistono servitù trascritte; ho esposto in perizia l'esistenza di “servitù apparenti” non intendendo fare una valutazione giuridica ma solo descrivendo le modalità di fatto di accesso al compendio. Ho considerato nella stima le difficoltà di accesso ai lotti date dall'assenza di una servitù costituita....”**

Si informa inoltre di quanto segue:

- ai fini della determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei presumibili costi di rimozione e smaltimento dei beni mobili ad oggi allocati all'interno dell'immobile;

- l'immobile sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva.

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 19 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2022 R.E. al seguente IBAN **IT03 B089 2213 8050 0000 0840 834**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 125/2022 R.G.E., lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 20.2.2025 al 26.2.2025, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 26.2.2025.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare dell'IVA e delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il

professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

Con riferimento al bene n. 3 (Lotto 1), si precisa che la società debitrice esecutata ha manifestato la volontà di esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, comma 1, n. 8 ter DPR 633/1972.

Con riferimento al bene n. 1 (Lotto 1), si precisa che la società debitrice esecutata NON ha manifestato la volontà di esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, comma 1, n. 8 ter DPR 633/1972.

Gli oneri fiscali (imposte di registro, ipotecarie e catastali ed IVA nella misura prevista dalla legge) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2022 R.E."; 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 6 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, ISVEG s.r.l. con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 3571532 – 0573 3571525, www.isveg.it, pistoiaimmobiliari@isveg.it, prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Francesca Corsini, in Pistoia – Corso Giovanni Amendola n. 36 (Tel. 0573/24006; mail francesca.corsini@dottoricommercialistiassociati.com).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie In linea 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;
- 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

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
Dott.ssa Francesca Corsini