

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 31.10.2024 nel procedimento esecutivo n. **183/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 10:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto 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 conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

Bene n. 1: appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al piano terra, a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, composto da soggiorno, sala, disimpegno, due bagni e camera;

Bene n. 2: appartamento ubicato al piano terra, a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, composto da vani cucina e ripostiglio;

Bene n. 3: appartamento ubicato al piano terra, a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, composto da vani camera e tinello;

Bene n. 4: appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al piano primo e sottotetto, a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, composto da soggiorno, sala, disimpegno, un bagno, una doccia, tre camere di cui una con cabina armadi, cucina, terrazzo e loggiato. Dal piano primo attraverso una scala interna posta nel ripostiglio si accede al piano sottotetto, il quale risulta essere completamente accessibile e suddiviso in più vani.

Bene n. 5: Garage esterno, ubicato a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, con accesso da resede a comune ad altra autorimessa;

Bene n. 6: Garage esterno, ubicato a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20, con accesso da resede a comune ad altra autorimessa;

Bene n. 7: terreno, ubicato a Pistoia, via di Sant'Angiolo n. 20.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni. Si precisa in particolare quanto segue:

Beni n. 1: l'immobile risulta inserito in un fabbricato più ampio, composto da altro appartamento al piano primo oltre accessori pertinenziali al piano terra, aventi altri subalterni; fermo restando quando previsto per le parti comuni dall'art. 1117, dalle planimetrie catastali risultano a comune resede di proprietà e vano scale. Si precisa che tutte le unità catastali comprendenti il compendio edilizio sono poste in vendita nello stesso lotto.

Beni n. 2 n. 3 e n. 4: si veda quanto indicato per il *Bene n. 1*;

Bene n. 5 e n. 6: l'immobile risulta di fatto una pertinenza utilizzata dall'abitazione principale, (particella 341) con a comune resede esterno ad altro fabbricato (garage), sempre oggetto della medesima procedura esecutiva;

Bene n. 7: l'Esperto Stimatore non ha rilevato parti a comune del terreno.

Estremi catastali. Il Lotto 1 risulta rappresentato come segue:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:

Bene n. 1 in **Foglio 271, Particella 341, Subalterno 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 112 mm. qq., rendita euro 290,51, piano T;

Bene n. 2 in **Foglio 271, Particella 341, Subalterno 2**, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mm. qq., rendita euro 55,78, piano T;

Bene n. 3 in **Foglio 271, Particella 341, Subalterno 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mm. qq., rendita euro 107,37 mq, piano T;

Bene n. 4 in **Foglio 271, Particella 341, Subalterno 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita euro 516,46, piano 1;

Bene n. 5 in **Foglio 271, Particella 478, Subalterno 2**, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mm.qq., superficie catastale totale 28 mm. qq., rendita euro 123,54, piano T;

Bene n. 6 in **Foglio 271, Particella 478, Subalterno 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mm.qq., superficie catastale totale 40 mm. qq., rendita euro 190,06, piano T;

-al Catasto Terreni del Comune di Pistoia:

Bene n. 7 in **Foglio 271, Particella 407**, qualità vivaio, classe 1, superficie pari ad are 09 e centiare 30, redditi: dominicale, euro 81,99; agrario, euro 38,42.

Stato conservativo. *Beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6*: gli immobili nel complesso versano in buono stato di manutenzione, senza nessuna problematica visibile agli impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi, strutture, intonaci.

Bene n. 7: il terreno risulta in parte incolto, anche se pulito da sterpaglie e in parte utilizzato come pertinenza delle abitazioni. Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

Situazione urbanistica e catastale.

Bene n. 1: l'Esperto Stimatore ha riscontrato modifiche ai locali in difformità rispetto alla planimetria presente agli atti; ritiene, pertanto, necessaria la ripresentazione della planimetria, con nuova pratica DOCFA.

Con riferimento all'immobile posto al piano terra, l'Esperto Stimatore ritiene che le pertinenze debbano essere soppresse e fuse in relazione alle pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali, non essendovi corrispondenza di quanto rilevato ai fini urbanistici con le particelle catastali. L'accesso alla particella 341 avviene da cancelli pedonali e carrabili, posizionati visivamente su altra particella. L'Esperto Stimatore ritiene che il loro posizionamento sia all'interno della particella 44 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare e pertanto gravata da servitù per accesso agli immobili oggetto del presente lotto.

Non si rilevano particolari vincoli storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 2: la consistenza di questo bene risulta ricompresa all'interno del bene n°1 in quanto bene principale. È necessario, pertanto, presentare variazione con pratica DOCFA per la fusione del presente bene con gli altri beni posti al piano terra, in quanto ai fini urbanistici risulta un unico organismo edilizio.

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 3: la consistenza di questo bene risulta ricompresa all'interno del bene n°1 in quanto bene principale. È necessario, pertanto, presentare variazione con pratica DOCFA per la fusione del presente bene con gli altri beni posti al piano terra, in quanto ai fini urbanistici risulta un unico organismo edilizio.

Non si rilevano particolari vincoli storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 4: l'Esperto Stimatore ha riscontrato modifiche ai locali in difformità alla planimetria presente agli atti; ritiene, pertanto, necessaria la ripresentazione della planimetria con nuova pratica DOCFA; non risulta rappresentato il vano sottotetto.

L'accesso alla particella 341 avviene da cancelli pedonali e carrabili, posizionati visivamente su altra particella. L'Esperto Stimatore ritiene che il loro posizionamento sia all'interno della particella 44 anch'essa oggetto di esecuzione immobiliare e pertanto gravata da servitù per accesso agli immobili oggetto del presente lotto.

Non si rilevano particolari vincoli storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 5: l'Esperto Stimatore non ha riscontrato particolari modifiche ai locali rispetto alla planimetria catastale presente agli atti; ritiene pertanto non necessaria la presentazione di nuova planimetria ai fini catastali.

All'interno del resede a comune è presente una tettoia in legno per ricovero macchine, per la quale non risultano titoli abilitativi che la autorizzino.

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 6: l'Esperto Stimatore ha rilevato difformità ai fini catastali, in quanto risulta rappresentata una tramezzatura interna non più presente; ritiene, pertanto, necessaria una pratica DOCFA, per la sistemazione ai fini catastali del fabbricato.

All'interno del resede a comune è presente una tettoia in legno per ricovero macchine, per la quale non risultano titoli abilitativi che la autorizzino.

Non si rilevano particolari vincoli storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del Comune di Pistoia, come TR1 (art.41) - tessuti di recente formazione stabili/consolidati.

Bene n. 7: l'Esperto Stimatore precisa che non sono state eseguite indagini sui terreni per verificare eventuali materiali o oggetti interrati, né rilievo topografico per verificare la reale consistenza e l'esattezza dei confini. La destinazione del terreno ai fini catastali risulta a vivaio, mentre dallo stato dei luoghi risulta essenzialmente incolto.

Dal certificato di destinazione urbanistica del terreno, risulta quanto segue:

Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini pubblici di progetto - Art. 100 nta del RU (parzialmente);

Tessuti e Servizi: Tessuti di recente formazione - TR1 Tessuti di recente formazione stabili-consolidati - Art. 41 nta del RU (parzialmente).

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici di zona. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona. Il terreno risulta classificato all'interno dell'area "PG" aree verdi attrezzate art. 100 del R.U. del comune di Pistoia, per una sua porzione e per altra come TR1 - tessuti di recente formazione stabili-consolidati.

Il terreno risulta di fatto intercluso con accesso pedonale e carrabile unicamente dalla proprietà oggetto di esecuzione.

Regolarità Edilizia.

Bene n. 1: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, risultano le seguenti pratiche edilizie:

DIA prot 18517 P.E. 572/2001 del 23/03/2001, per modifiche interne;

P.E. 1798/2000 prot. 49148, DIA per modifiche interne;

P.E. 1799/2000 prot. 49146, DIA per sostituzione manto di copertura.

Autorizzazione in sanatoria 234/91 P.E. 213/22, per cambio di destinazione di locali e modifiche interne ed esterne;

8106/cart, licenza n°606/1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'Esperto Stimatore precisa che la ricerca delle pratiche edilizie presso gli archivi di Pistoia è stata fatta a nominativo su tutti gli immobili ubicati in via Sant'Angiolo, essendo i fabbricati pervenuti agli esecutati per successione. Da tale ricerca sono risultate due pratiche edilizie DIA riferite a lavori per modifiche interne ed esterne, che non risultano annullate da parte del Comune di Pistoia; l'Esperto Stimatore, pertanto, ha ritenuto di verificare eventuali difformità in corrispondenza di detti titoli. Inoltre, dette pratiche DIA risultano eseguite successivamente ad autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Pistoia, con il n°234/91 rif. P.E. 213/22.

Si precisa che all'interno delle pratiche DIA n° 1798 e 1799 del 2000, pratica 572/2001, i riferimenti ai titoli precedenti relativi alla costruzione del fabbricato, risultano indicati quali licenza 606/1971 e pratica di autorizzazione in sanatoria 234/91.

Dall'analisi delle ultime pratiche edilizie risultano modifiche e variazioni, interne ed esterne, sia per quanto riguarda tramezzature e aperture, con variazioni di misure rientranti in parte nelle tolleranze, in altri casi no. L'Esperto Stimatore ha rilevato scostamenti dell'involucro edilizio. Vista la natura del fabbricato, l'Esperto Stimatore reputa che tali difformità siano riconducibili all'epoca esecutiva del fabbricato, pratica del 1971; presumibilmente manca la variante conclusiva di quanto eseguito in difformità al titolo abilitativo.

Viste le difformità riscontrate, l'Esperto Stimatore reputa sia necessario procedere con pratica di attestazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14, per la regolarizzazione di quanto rilevato dovranno essere eseguiti alcuni ripristini in merito all'uso di alcuni locali interni. Detta attestazione riguarderà parti interne ed esterne e parti derivanti da strutture portanti del fabbricato. Si precisa che, comunque, la reale sanabilità o meno delle opere individuate è soggetta a pratica edilizia e rilascio di Parere autorizzativo, a seguito di pratica di sanatoria. Pertanto, sarà possibile accertare tale sanabilità soltanto a seguito di tali pratiche ed eventuale rilascio di autorizzazione.

Bene n. 2 e n. 3: si veda quanto riportato per il *bene n. 1*

Bene n.4: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, risultano le seguenti pratiche edilizie:

DIA prot 18517 P.E. 572/2001 del 23/03/2001, per modifiche interne;

P.E. 1798/2000 prot. 49148, DIA per modifiche interne;

P.E. 1799/2000 prot. 49146, DIA per sostituzione manto di copertura.

Autorizzazione in sanatoria 234/91 P.E. 213/22, per cambio di destinazione di locali e modifiche interne ed esterne;

8106/cart, licenza n°606/1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'Esperto Stimatore precisa che la ricerca delle pratiche edilizie individuate negli archivi di Pistoia, è stata fatta a nominativo su tutti gli immobili ubicati in via Sant'Angiolo, essendo i fabbricati pervenuti agli esecutati per successione. Da tale ricerca sono risultate due pratiche edilizie DIA

riferite a lavori per modifiche interne ed esterne, che non risultano annullate da parte del Comune di Pistoia; l'Esperto Stimatore, pertanto, ha ritenuto di verificare eventuali difformità in corrispondenza di detti titoli. Inoltre, dette pratiche DIA risultano eseguite successivamente ad autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Pistoia, con il n°234/91 rif. P.E. 213/22.

Si precisa che all'interno delle pratiche DIA n° 1798 e 1799 del 2000, pratica 572/2001, i riferimenti ai titoli precedenti relativi alla costruzione del fabbricato, risultano indicati quali licenza 606/1971 e pratica di autorizzazione in sanatoria 234/91.

Dall'analisi delle ultime pratiche edilizie risultano modifiche e variazioni interne ed esterne, sia per quanto riguarda tramezzature e aperture, con variazioni di misure rientranti in parte nelle tolleranze, in altri casi no. L'Esperto Stimatore ha rilevato scostamenti dell'involucro edilizio. Vista la natura del fabbricato, l'Esperto Stimatore reputa che tali difformità siano riconducibili all'epoca esecutiva del fabbricato, pratica del 1971; presumibilmente manca la variante conclusiva di quanto eseguito in difformità al titolo abilitativo.

Viste le difformità riscontrate, l'Esperto Stimatore reputa sia necessario procedere con pratica di attestazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/14, per la regolarizzazione di quanto rilevato dovranno essere eseguiti alcuni ripristini in merito all'uso di alcuni locali interni. Detta attestazione riguarderà parti interne ed esterne e parti derivanti da strutture portanti del fabbricato. Si precisa che, comunque, la reale sanabilità o meno delle opere individuate è soggetta a pratica edilizia e rilascio di Parere autorizzativo, a seguito di pratica di sanatoria. Pertanto, sarà possibile accertare tale sanabilità soltanto a seguito di tali pratiche ed eventuale rilascio di autorizzazione.

Bene n. 5: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, risultano le seguenti pratiche edilizie:
Pratica di condono 3724/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Esperto Stimatore ha rilevato la variazione di alcune misure interne, la divergenza di altezze (più basse rispetto a quelle della pratica di condono) l'assenza della tramezzatura interna, esecuzione di un forno, diverso utilizzo del locale (anziché garage, taverna) e un ampliamento esterno riguardante la parte del forno e un w.c.

Per quanto riguarda le modifiche interne relative alla divergenza di misure, altezze e rimozione della tramezzatura interna, si ritiene plausibile eseguire pratica in attestazione in sanatoria o errore grafico da presentare presso gli uffici del Comune di Pistoia.

Per quanto riguarda il forno, bagno esterno (in ampliamento), la diversa destinazione dei locali, l'Esperto Stimatore ritiene non possano essere sanati; pertanto, dovrà essere intrapresa pratica di messa in ripristino, con rimozione di quanto eseguito e non autorizzabile.

Bene n. 6: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, risultano le seguenti pratiche edilizie:
Pratica di condono 3723/2021

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Esperto Stimatore ha rilevato la variazione di alcune misure interne, rientranti per lo più nelle tolleranze. Non è stato possibile rilevare con precisione l'altezza dei locali in quanto controsoffittati e, pertanto, non è possibile valutare tale aspetto ai fini della sanabilità o meno del bene. L'Esperto Stimatore ritiene, comunque, che, ai fini di una miglior rappresentazione grafica debba essere presentata idonea pratica edilizia per la sua regolarizzazione, in quanto non risultano ben rappresentate le aperture verso l'esterno. Risulta, inoltre, la presenza di una tettoia in legno per ricovero autoveicoli nella zona a comune alle rimesse. Detta tettoia non risulta autorizzata da nessun titolo abilitativo. Vista la tipologia del manufatto, la sua ubicazione, l'Esperto Stimatore ritiene non possa essere sanata ai fini urbanistici e strutturali; pertanto, dovrà essere rimossa con messa in ripristino della zona.

Bene n.7: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

trattasi di terreno per il quale non sono state individuate pratiche autorizzative relative ai manufatti oggi visibili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla mancata autorizzazione di quanto visionato all'interno del terreno, l'Esperto Stimatore ritiene che sia il box in lamiera che la serra debbano essere rimossi in quanto non autorizzati e non autorizzabili; dovrà, pertanto, essere prevista una totale messa in ripristino.

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 LOTTO 1: occupato dalla parte eseguita.

Prezzo base: € 266.800,00 (euro duecentosessantaseimilaottocento/00),

Offerta minima: € 200.100,00 (euro duecentomilacento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/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.

* * *

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

Bene n. 8: terreno ubicato a Pistoia (PT), via di Sant'Angiolo 20;

Bene n. 9: terreno ubicato a Pistoia (PT), via di Sant'Angiolo 20;

Bene n. 10: terreno ubicato a Pistoia (PT), via di Sant'Angiolo 20.

I terreni risultano di fatto interclusi con accesso pedonale e carrabile unicamente dalla proprietà oggetto di esecuzione. L'accesso alle particelle avviene da via di Sant'Angiolo attraverso troncone di strada in parte asfaltata, attualmente intestata a privati e non al Comune di Pistoia.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al Catasto Terreni del Comune di Pistoia:

Bene n. 8 in Foglio 272, Particella 310, qualità vivaio, classe 2, superficie pari ad are 35 e centiare 60, redditi: dominicale, euro 249,31; agrario, euro 130,54;

Bene n. 9 in Foglio 272, Particella 975, qualità vivaio, classe 2, superficie pari ad are 00 e centiare 70, redditi: dominicale, euro 4,90; agrario, euro 2,57.

Bene n. 10 in Foglio 272, Particella 976, qualità vivaio, classe 2, superficie pari ad are 00 e centiare 55, redditi: dominicale, euro 3,85; agrario, euro 2,02.

Stato conservativo. *Beni n. 8,9,10:* i terreni risultano incolti e non utilizzati.

Situazione urbanistica e catastale.

Bene n. 8: l'Esperto stimatore precisa che non sono state eseguite indagini sui terreni per verificare eventuali materiali o oggetti interrati e che non è stato eseguito rilievo topografico per verificare la reale consistenza e l'esattezza dei confini.

La destinazione del terreno ai fini catastali risulta a vivaio, mentre dallo stato dei luoghi risulta essenzialmente incolto.

Dal certificato di destinazione urbanistica, risultano le seguenti caratteristiche del terreno:

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente);

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente);

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente).

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici di zona. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona.

Bene n. 9: l'Esperto stimatore precisa che non sono state eseguite indagini sui terreni per verificare eventuali materiali o oggetti interrati e che non è stato eseguito rilievo topografico per verificare la reale consistenza e l'esattezza dei confini.

La destinazione del terreno ai fini catastali risulta a vivaio, mentre dallo stato dei luoghi risulta essenzialmente incolto.

Dal certificato di destinazione urbanistica, risultano le seguenti caratteristiche del terreno:

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente);

Tessuti e Servizi: Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati - Art. 41 nta del RU (parzialmente).

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici di zona. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona.

Bene n. 10: l'Esperto stimatore precisa che non sono state eseguite indagini sui terreni per verificare eventuali materiali o oggetti interrati e che non è stato eseguito rilievo topografico per verificare la reale consistenza e l'esattezza dei confini.

La destinazione del terreno ai fini catastali risulta a vivaio, mentre dallo stato dei luoghi risulta essenzialmente incolto.

Dal certificato di destinazione urbanistica, risultano le seguenti caratteristiche del terreno:

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (parzialmente).

Tessuti e Servizi: Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati - Art. 41 nta del RU (parzialmente).

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici di zona. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona.

Regolarità Edilizia.

Bene n. 8: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Trattasi di terreno per il quale non sono state individuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, pratiche autorizzative relative ai manufatti oggi visibili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

In relazione alla mancata autorizzazione di quanto visionato all'interno del terreno, l'Esperto Stimatore ritiene che i vari baraccamenti, peraltro alquanto posticci, debbano essere rimossi, in quanto non sanabili e non autorizzabili.

Bene n. 9 e n. 10: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Trattasi di terreni, per i quali non sono state individuate pratiche autorizzative edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

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.

Disponibilità del LOTTO 2: dal verbale di accesso depositato dal custode giudiziario risulta parzialmente occupato da terze persone senza titolo; in particolare sulla particella 310 insistono beni mobili di proprietà di terzi di cui il custode giudiziario ha intimato la rimozione;

Prezzo base: € 39.050,00 (euro trentanovemilacinquanta/00),

Offerta minima: € 29.287,50 (euro ventinovemiladuecentoottantasette/50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/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.

* * *

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 11: Appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al Piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere, garage interno.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni. Si precisa che l'immobile risulta inserito in un fabbricato più ampio composto da altro appartamento al primo piano e quello al piano terra (oggetto del presente lotto); fermo restando quando previsto per le parti comuni dall'art. 1117, dalle planimetrie risultano a comune tra i due appartamenti, il resede di proprietà e la centrale termica. Non sussiste elaborato planimetrico con individuazioni di BCNC.

Estremi catastali. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio 271, Particella 44, Subalterno 4, categoria C/3, classe 5, consistenza 100 mm. qq., superficie catastale totale 138 mm. qq., rendita euro 402,84, piano T.

Stato conservativo. L'immobile nel complesso versa in buono stato di manutenzione, senza nessuna problematica visibile agli impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi, strutture, intonaci. Il fabbricato internamente risulta non manutenzionato, con impianti e finiture vetuste.

Situazione urbanistica e catastale. Dal rilievo eseguito sul fabbricato, sono emerse delle modifiche ai locali; il bene ai fini catastali risulta erroneamente classificato come laboratorio, mentre ai fini urbanistici risulta classificato come appartamento ad uso civile abitazione; è necessario, pertanto, procedere alla presentazione di nuova pratica catastale DOCFA, per la correzione delle modifiche interne e variazione della categoria catastale.

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona.

Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del comune di Pistoia, come F4 (art.38 edificio storico ante 53) - casa rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi, inserita all'interno dei tessuti TS1 borghi isolati di pianura (art. 33).

Regolarità edilizia. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia, risultano le seguenti pratiche edilizie:

Licenza 2054/73 rif. 8109/cart.

P.E. 212/22 del 1986;

é.E. 3991/21 concessione in sanatoria 1702/90;

Concessione n°275/44 P.E. 1860/93;

P.E. 607/2007;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie individuate presso gli archivi di Pistoia, è stata fatta a nominativo, su tutti gli immobili ubicati in via Sant'Angiolo, essendo i fabbricati pervenuti agli esecutati per successione. Dalle pratiche edilizie rinvenute si evince che nell'ultimo titolo abilitativo (e anche in quello precedente del 1993) l'immobile al piano terra risultava classificato ai fini urbanistici quale civile abitazione, anche se sia nella relazione DIA, sia nelle planimetrie catastali, risultava sempre censito come laboratorio. La concessione 275/94 prevedeva proprio il cambio di destinazione da laboratorio a civile abitazione.

Rispetto all'ultima pratica edilizia non sono emerse particolari divergenze e modifiche interne ed esterne che necessitino di pratiche di sanatoria. Le divergenze riscontrate rientrano nelle percentuali delle tolleranze.

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.

Disponibilità del LOTTO 3: libero.

Prezzo base: € 96.000,00 (euro novantaseimila/00),

Offerta minima: € 72.000,00 (euro settantaduemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (euro millecinquecento/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.

* * *

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 12: Appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al Piano Primo, composto da Soggiorno, Cucina, dispensa, disimpegno, tre camere e bagno, oltre terrazzo, vano scale e loggia.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni. Si precisa che l'immobile risulta inserito in un fabbricato più ampio, composto da altro appartamento al piano terra e quello al piano primo (oggetto del presente lotto); fermo restando quando previsto per le parti comuni dall'art. 1117, dalle planimetrie catastali, risultano a comune tra i due appartamenti, il resede di proprietà e la centrale termica. Non sussiste elaborato planimetrico con individuazioni di BCNC.

Estremi catastali. Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio 271, Particella 44, Subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 Vani, superficie catastale totale 109 mm. qq., rendita euro 352,48, piano 1.

Stato conservativo. L'immobile nel complesso versa in buono stato di manutenzione, senza nessuna problematica visibile agli impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi, strutture, intonaci.

Situazione urbanistica e catastale. Dal rilievo eseguito sul fabbricato, non sono emerse modifiche tali da dover procedere ad una nuova presentazione della planimetria catastale.

Non si rilevano particolari vincoli, storici e artistici sul fabbricato. Non si rilevano particolari vincoli paesaggistici di zona.

Il fabbricato ricade all'interno delle zone classificate dal R.U. del comune di Pistoia, come F4 (art.38 edificio storico ante 53) - casa rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi, inserita all'interno dei tessuti TS1 boghi isolati di pianura (art. 33).

Regolarità edilizia. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Da ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Pistoia, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Licenza 2054/73 rif. 8109/cart.

P.E. 212/22 del 1986;

é.E. 3991/21 concessione in sanatoria 1702/90;

Concessione n°275/44 P.E. 1860/93;

DIA P.E. 607/2007;

Sussiste la presenza di certificato APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie individuate presso gli archivi di Pistoia, è stata fatta a nominativo, su tutti gli immobili ubicati in via Sant'Angiolo, essendo i fabbricati pervenuti agli esecutati per successione.

In base all'ultimo titolo abilitativo presentato (che non risulta annullato) con pratica DIA, non si rilevano particolari divergenze e modifiche interne ed esterne che necessitino di pratiche di sanatoria. Le divergenze riscontrate rientrano nelle percentuali delle tolleranze.

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 LOTTO 4: occupato in forza di un contratto opponibile alla procedura poiché registrato prima della trascrizione del pignoramento e con canone di locazione valutato congruo;

Prezzo base: € 101.000,00 (euro centounomila/00),

Offerta minima: € 75.750,00 (euro settantacinquemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/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 26 febbraio 2025, 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, oltretutto 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 a **"Tribunale di Pistoia Esec. Imm.re 183/2023"** aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente IBAN **IT19J086731380000000920868**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 183/2023 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione" (specificare il numero del lotto per il quale è presentata l'offerta), 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.

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 27/02/2025 al 04/03/2025, 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 bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura

Esecutiva Immobiliare n. 183/2023 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 06 Ottobre 2016, emesso con l’adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l’emissione del decreto di trasferimento dell’immobile a favore dell’aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell’aggiudicatario non potranno essere 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, Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 (codice fiscale del legale rappresentante: DBRPTR69R27D612H), tel. 0573-308256, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della Professionista Delegata, Avv. Francesca Lucchesi, in Pistoia, Viale Pacinotti n. 5 (Tel.: 0573.22205; cell. 349.4659373).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate -Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- 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., per il Lotto n. 1;
- 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, 14/11/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Lucchesi