

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott. Cristina Pantera, CF PNT CST 55H54 G491G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 13-21/06/2019 nel procedimento esecutivo n. 251/2018 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12/03/2025 alle ore 10,00**, presso il proprio studio in Pescia (PT), Viale Garibaldi n. 20, 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 nonchè da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO UNICO composto dal Bene N.1 (Appartamento) e Bene N.2 (deposito)

- **Bene N° 1** – Diritti di piena proprietà su Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Fraz. Pietrabuona - Via San Rocco n. 8, piano 1-2-sottotetto
trattasi di abitazione disposta su tre piani fuori terra, di proprietà *omississ omississ omississ* facente parte di un piu' ampio contesto immobiliare, avente accesso dal n.c.8 della Via San Rocco ed è composta da: piano primo: piccolo agio di accesso e resede, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, vano chiuso per scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno e rampa di scala per il collegamento con i piani superiori; piano secondo: corpo scale, 2 camere, rip sottoscala, bagno, piano terzo o sottotetto: un vano adibito a camera. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via comunale a mezzo dell'agio sopra descritto e posto alla sinistra per chi guarda l'intero edificio dalla strada, dopo aver attraversato il ponte, mentre a destra (Via del Teatro) sono presenti altre scalette che conducono al piano primo, e che a mezzo di un piccolo terrazzino, danno accesso al fabbricato entrando direttamente nel soggiorno. Questa ultima rampa di scale descritta di fatto continua per accedere ad altre proprietà. Nell'atto di acquisto, vengono citati proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, tra cui la corte pertinenziale del fabbricato di circa mq.140 posta sul lato sud del fabbricato stesso e rappresentata in f.65 map.348 e legnaia presente sulla corte medesima pertanto si considera solo al fine della descrizione dello stato dei luoghi come scala condominiale. Il resede di proprietà, ad eccezione del piccolo spazio di fronte alla porta di accesso alla cucina, si sviluppa su porzione di terreno rialzato dal piano di campagna del fabbricato in quanto ha un dislivello piuttosto notevole e si raggiunge solo utilizzando una scala ad appoggio a pioli come si evince dalle foto, pertanto da considerarsi un resede poco agibile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 346, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 345
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pescia qualifica la proprietà come Zona A sottozona D2 (AD2) patrimonio edilizio di valore storico ambientale, ristrutturazione edilizia -- disciplinata dall'art.37-38 Norme Tecniche di Attuazione (che comprende insieme ad altre località della Svizzera Pesciatina il centro abitato di Pietrabuona) in sviluppo frazioni tavola 14A. Ricade inoltre, nell'inquadramento generale in delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della strada e regolato dalla Legge n. 64 del 1974 (zone sismiche) Regione Toscana - LR 6 Dicembre 1982 N.88 - disciplina dei controlli delle costruzioni in zona soggette a rischio sismico. Nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento per "Ristrutturazione edilizia D2" (ex L.R.T. 59/80) o AD2: potranno essere eseguite, oltre alle categorie di intervento previste per la Ristrutturazione R1, le opere descritte nella categoria di intervento della "Ristrutturazione Edilizia di tipo R2"

- Bene N° 2** – Diritti di piena proprietà su Deposito ubicato a Pescia (PT) - Fraz. Pietrabuona - Via San Rocco n.8, piano T

trattasi di locale ad uso deposito/magazzino posto al piano terra dell'abitazione di cui al p.1 con ingresso diretto dalla strada e precisamente dal nc.8 di Via San Rocco, di proprietà *omississ omississ* ed è composto da un vano finestrato con scala a chiocciola per collegamento interno con l'appartamento sopradetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 346, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pescia qualifica la proprietà come Zona A sottozona D2 (AD2) patrimonio edilizio di valore storico ambientale, ristrutturazione edilizia -- disciplinata dall'art.37-38 Norme Tecniche di Attuazione (che comprende insieme ad altre località della Svizzera Pesciatina il centro abitato di Pietrabuona) in sviluppo frazioni tavola 14A. Ricade inoltre, nell'inquadramento generale in delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della strada e regolato dalla Legge n. 64 del 1974 (zone sismiche) Regione Toscana - LR 6 Dicembre 1982 N.88 - disciplina dei controlli delle costruzioni in zona soggette a rischio sismico. Nella vigente disciplina pianificatoria si legge intervento per "Ristrutturazione edilizia D2" (ex L.R.T. 59/80) o AD2: potranno essere eseguite, oltre alle categorie di intervento previste per la Ristrutturazione R1, le opere descritte nella categoria di intervento della "Ristrutturazione Edilizia di tipo R2"

Servitù del complesso immobiliare

Come evidenziato in perizia, dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR. II di Pescia su entrambi i nominativi degli esecutati si rileva la trascrizione n. 4122 del 30.12.2014 - verbale di conciliazione traslativo per patti riguardanti il map. 348 sub.3-4-5 - come da atto giudiziario in Corte di Appello Firenze del 11.11.2014 rep. 4177/14 il cui quadro D riporta "IN FAVORE DEI MAPPALI 348 SUB. 4 E 346 SUB. 3 DI PROPRIETA' *OMISSISS*, VIENE COSTITUITA SERVITU' DI PASSO COME RAPPRESENTATA NELL' ALL. 4 GRAVANTE SUL MAPPALE 348 SUB. 3 ASSEGNATO AI SIG.RI *OMISSISS*. RESTANO IN PROPRIETA' ED USO COMUNE TRA TUTTE LE PARTI LE SCALE ESTERNE DI ACCESSO E I PIANEROTTOLI RAPPRESENTATI AL NCEU DEL COMUNE DI PESCIA AL FOGLIO 65 MAPPALE 348 SUB. 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE. RESTA IN COMUNE ALLE PROPRIET *OMISSISS* E *OMISSISS* IL RESEDE SUPERIORE RAPPRESENTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PESCIA AL FOGLIO 65 MAPPALE 348 SUB. 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE. I SIG.RI *OMISSISS* CONSENTONO AI SIG.RI *OMISSISS* L'UTILIZZO DELLE PARTI CONDOMINIALI PER FAVORIRE L'INSTALLAZIONE ALL'INTERNO DEL LORO APPARTAMENTO DEI SERVIZI NECESSARI, ENERGIA ELETTRICA, GAS METANO, SISTEMA IDRICO, IMPIANTO TV, FOSSE SETTICHE CON I RELATIVI SCARICHI, CON EVENTUALE COLLEGAMENTO ALLA FOGNA COMUNALE E QUANT'ALTRO UTILE AI LOCALI. LE PARTI DANNO ATTO CHE LA FINESTRA DELLA CUCINA *OMISSISS*, PUR PREESISTENTE, NON RISULTA NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E, PER QUANTO ATTIENE ALLA STESSA, I SIG.RI *OMISSISS* AUTORIZZANO FIN D'ORA I SIG.RI *OMISSISS* ALLA SUA RIAPERTURA ED AL MANTENIMENTO DELLA STESSA PURCH LA MEDESIMA SIA MUNITA DI GRATA IN FERRO/INFERRIATA E RETE METALLICA COS DA INIBIRE L'AFFACCIO; LA STESSA, ORA OSTRUITA

CON MATTONI, DOVR RIMANERE PER SEMPRE APERTA E LIBERA. I SIG.RI *OMISSISS* SI IMPEGNANO A RIALZARE LA RECINZIONE DEL PIAZZALE INFERIORE FINO ALL'ALTEZZA DEL CANCELLO, AL FINE DI EVITARE CHE I CANI IVI CUSTODITI POSSANO SCVALCARE LA MEDESIMA. I SIG.RI *OMISSISS* SI IMPEGNANO A CONSENTIRE AI SIG.RI *OMISSISS* L'ACCESSO ATTRAVERSO IL MAPPALE 345 DI LORO PROPRIET ESCLUSIVA PER L'INSTALLAZIONE DELL'ANTENNA TV, PER LA RICOSTRUZIONE DELLA PREESISTENTE CANNA FUMARIA, PER L'INSTALLAZIONE/RIPARAZIONE DELLO SCARICO DEL LAVELLO DELLA CUCINA E PER LA MANUTENZIONE DEI SERVIZI. I SIG.RI *OMISSISS* FIN D'ORA CONCORDANO ED AUTORIZZANO I SIG.RI *OMISSISS*, ALL'EVENTUALE INSTALLAZIONE DELLE TUBAZIONI DI SCARICO E QUANTO NECESSARIO PER L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO E L'EVENTUALE PAVIMENTAZIONE DELLA STRISCIA GRAVATA DA SERVIT DI PASSO DELLA PORZIONE COPERTA DALLA TETTOIA PER COLLEGARE IL PIANEROTTOLO *OMISSISS* CON GLI ACCESSI DEL RIPOSTIGLIO, DELL'EX-FORNO E DELL'EX-LICET CON SPESE A CARICO DEI SIG.RI *OMISSISS*; ALTRETTANTO I SIG.RI *OMISSISS* FIN D'ORA CONSENTONO E CONCORDANO CHE I SIG.RI *OMISSISS*, A LORO CURA E SPESE, POSSANO INSTALLARE UN PICCOLO CANCELLO, NON MUNITO DI SERRATURA E/O LUCCHETTI, ED UN CORRIMANO NELLA PARTE DISCENDENTE DELLA SCALA DI ACCESSO SITA TRA L'APPARTAMENTO *OMISSISS* E QUELLO *OMISSISS*. I SIG.RI *OMISSISS*, VISTO IL SOPRALLUOGO TECNICO EFFETTUATO, SI IMPEGNANO A PROPRIA CURA E SPESA, ALL'INSTALLAZIONE DI UNA ULTERIORE LONGHERINA IN FERRO, COME QUELLA ESISTENTE, NEL SOFFITTO DELLA CAMERA *OMISSISS* ALLO SCOPO DI EVITARE LA SOSTITUZIONE DI ALCUNI TRAVETTI CHE NON RISULTANO DETERIORATI MA ECCESSIVAMENTE SOTTILI. I SIG.RI *OMISSISS* DAL CANTO LORO SI IMPEGNANO A REALIZZARE A PROPRIA CURA E SPESE, IN TUTTA LA CAMERA, UN CONTROSOFFITTO IN CARTONGESSO "A QUADRONI" ISPEZIONABILE PER OGNI EVENTUALE FUTURA VERIFICA. CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO LE PARTI CONCORDEMENTE APPROVANO LE TABELLE MILLESIMALI SOTTOSCRITTE DALLE STESSE ED ALLEGATE SUB. 5. LE PARTI FIN D'ORA AUTORIZZANO E CONSENTONO RECIPROCAMENTE EVENTUALI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE/ MANUTENZIONE".

Condizioni

Bene N. 1 L'immobile risulta in normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di traccia di umidità e condensa rilevate al piano primo, secondo e terzo. Il Sig. *omissis* evidenzia la necessità di aver realizzato contro parete in polistirolo nella camera al terzo piano e contro parete in cucina al fine di combattere il disagio dovuto all'umidità che è provocata dalla vicinanza del terreno/resede di proprietà posto ad un dislivello piu' alto e troppo vicino al fabbricato

Bene N. 2 L'immobile risulta in normale stato di manutenzione e conservazione rilevando alcune tracce di condensa sulla parete interna lato finestra

Confini

I Beni confinano con:

Foglio 65 map. 346 sub. 3 proprietà *omississ*;

Foglio 65 map. 344 proprietà *omississ*;

Foglio 65 map. 346 sub. 1 residua proprietà degli esecutati;

Via San Rocco salvo se altri o più recenti confini;

Il deposito confina con Foglio 65 map. 346 sub. 2 residua proprietà degli esecutati; Via San Rocco salvo se altri o più recenti confini.

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

- Sezione Urbana; Foglio 65, particella 345 graffata particella 346, sub. 2, zona censuaria -, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 125, rendita €. 433,82 e
- Sezione Urbana; Foglio 65, particella 346, sub. 1, zona censuaria -, categoria C/2, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale mq. 26, rendita €. 52,01;

Situazione urbanistica e catastale:

Bene N. 1 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione (realizzazione di modifiche interne) come da art. 26 L. 47/85 prot. 2221 del 02.02.2000 con inizio lavori dichiarati per il giorno 12.02.2000; Autorizzazione Edilizia n. 39/2000 - PE n.17517 del 14.03.2000; Autorizzazione Edilizia n.32/2002 PE 1285/2002 con progetto approvato in data 03.05.2002. Certificato di abitabilità/agibilità Comune di Pescia prot. 8018 del 14.05.2002 e comunicazione di fine lavori prot. 8019 del 14.05.2002. Per le relative certificazioni impianti e gli adempimenti sono come da normativa in vigore al momento del rilascio a cui si fa riferimento. Si rileva quadro elettrico posto nel reparto giorno dell'abitazione ma, sono rilevabili, sul lato est del prospetto esterno, dei fili elettrici scoperti da mettere in sicurezza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da Verifica e confronto con lo stato dei luoghi, gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti è emerso che nell'immobile risultano alcune piccole modifiche

quali la mazzetta della porta di accesso alla scala a chiocciola nel locale soggiorno e la finestra del bagno entrambi al piano primo di dimensioni piu' piccole. Le variazioni rilevate e descritte non pregiudicano la stabilità del fabbricato e sono modifiche di lieve entità che possono essere considerate tollerabili o di errore grafico. Non si rilevano modifiche particolarmente pregiudizievoli, a maggior chiarimento si veda planimetria dimostrativa di dette opere allegata alla perizia.

Al fine di rendere l'immobile urbanisticamente e catastalmente conforme è possibile optare per il ripristino o procedere ad una rettifica comunale e catastale. Nel caso si voglia optare per la regolarizzazione dell'immobile deve essere richiesta una sanatoria ai sensi della LR 65/2014 con il pagamento di una sanzione di E.1.000,00 oltre all'aggiornamento catastale con pagamento per diritti di segreteria di E.50,00 per un totale stimato ed indicativo di E.2.500,00 tra sanzioni e spese tecniche.

Si precisa che la planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi per una piccola difformità rilevata al momento del sopralluogo e consistente nella dimensione della larghezza della finestra del bagno posto al piano primo. Detta finestra è indicata in planimetria catastale più larga di circa 50 cm rispetto allo stato dei luoghi che conferma il grafico dell'ultimo atto amministrativo rilasciato. Cio' puo' essere considerato come errore grafico in quanto non varia consistenza e rendita catastale.

Bene N. 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione (realizzazione di modifiche interne) come da art. 26 L.47/85 prot.2221 del 02.02.2000 con inizio lavori dichiarati per il giorno 12.02.2000; Autorizzazione Edilizia n.39/2000 - PE n.17517 del 14.03.2000; Autorizzazione Edilizia n.32/2002 PE 1285/2002 con progetto approvato in data 03.05.2002. Certificato di abitabilità/agibilità Comune di Pescia prot.8018 del 14.05.2002 e comunicazione di fine lavori prot.8019 del 14.05.2002. Per le relative certificazioni impianti e gli adempimenti sono come da normativa in vigore al momento del rilascio a cui si fa riferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo atto amministrativo

Si precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

Disponibilità del bene: I beni risultano occupati dagli esecutati e dal figlio maggiorenne

Oneri condominiali: Nella perizia non viene evidenziata la presenza di vincoli o oneri condominiali, tuttavia l'immobile ha una disposizione su più livelli ed in parte risulta intersecato con altra proprietà, pertanto ci sono parti da considerarsi condominiali (come tetto e canali raccolta acqua piovana e calate). Risultano inoltre evidenziate in ctu alcuni procedimenti aperti con il comune di Pescia, il tutto come meglio evidenziati nell'elaborato.

Prezzo base: € 31.500,00 (Euro trentunomilacinquecentovirgolazerozero);

Offerta minima: € 23.625,00 (Euro ventitremilaseicentoventicinquevirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecentovirgolazerozero)

Regime impositivo della vendita: la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro

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 11/03/2025 (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 contenuta in un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo n. 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

dell'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*).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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
- dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione

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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 251/2018 R.E. al seguente IBAN IT 39 G 01030 24900 000001375078**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 251/2018 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti

offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 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 12/03/2025 al 18/03/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

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)

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 c.p.c.). 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. 251/2018 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 c.p.c. 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, Pietro De Bernardi CF DBR PTR 69R27 D612H, quale rappresentante di Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie srl, con uffici presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n. 14, piano 1^, (Email pistoiaimmobiliari@isveg.it, tel 0573 3571525 - 0573 3571532); o meglio tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Cristina Pantera, con studio in Pescia (PT), Viale Garibaldi, n. 20 (Tel.: 0572 490304; Fax: 0572 476218 - email: cristina.pantera@studiopanterait.it).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;

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.**

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.

Pescia, 08/11/2024

Il Professionista Delegato
(Dott. Cristina Pantera)