

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, Professionista Delegata alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. **8/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 aprile 2025 alle ore 10:30**, presso il 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni loro 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.

Si precisa che, in conformità a quanto disposto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, il Lotto 2 è formato dai Lotti 2, 3 e 4 della perizia accorpati, con prezzo base risultante dalla somma dei singoli prezzi base determinati dal CTU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà (1/1) su terreno ubicato a Monsummano Terme (PT), via Tre Fontane (*bene n.1*): appezzamento di terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono, di forma irregolare avente accesso da via Tre Fontane ed una consistenza catastale complessiva di 4.919 mq.

Dati catastali. Il bene è distinto al Catasto Terreni in:

- Fg 1, part. 170, qualità: vigneto; classe 2; Superficie ha are ca: 1.090 mq; Reddito dominicale: € 7,04; Reddito agrario: € 6,76;
- Fg 1, part. 171, qualità: seminativo arborato; classe 2; Superficie ha are ca: 1.820 mq; Reddito dominicale: € 10,34; Reddito agrario: € 9,4;
- Fg 1, part. 456, qualità: seminativo arborato; classe 2; Superficie ha are ca: 2.006 mq; Reddito dominicale: € 11,4; Reddito agrario: € 10,36;
- Fg 1, part. 458, qualità: area rurale; Superficie ha are ca: 3 mq.

Situazione catastale. I confini corrispondenti ai limiti delle particelle catastali sono ben individuabili sul posto dalla presenza di strade, recinzioni e fosse campestri.

Relativamente alla particella n. 170, la qualità indicata di "vigneto" non corrisponde con il soprassuolo riscontrato dall'Esperto Stimatore, che, pertanto, ritiene più consono attribuire la qualità di "prato arborato".

Agli atti catastali gli immobili sono correttamente intestati alla parte esecutata.

Stato conservativo. Il terreno non viene lavorato da alcuni anni, pertanto dovrà essere ripulito da piante infestanti ed erbacce, oltre ad una necessaria potatura delle piante pregiate.

Servitù. A favore del bene in oggetto esiste una servitù di non edificazione, gravante sull'appezzamento di terreno e sul fabbricato rurale, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, in foglio di mappa 1, rispettivamente dalle particelle n. 103 e n. 552, costituita

con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio De Paola Luigi in data 28 gennaio 2010, repertorio n. 975, raccolta n. 775, trascritta a Pescia (PT), il 12 febbraio 2010 al n. 377 del Reg. Part. La porzione della particella 171 lungo via Tre Fontane è adibita a parcheggio pubblico da epoca ultraventennale, anche se detta area non è mai stata regolarmente espropriata o ceduta all'amministrazione comunale; inoltre non risulta che sia stato effettuato alcun aggiornamento catastale, pertanto tale area pubblica ricade ancora all'interno del suddetto mappale e nella piena proprietà della parte eseguita, anche se l'Esperto Stimatore reputa si possa affermare che esiste una servitù di uso pubblico ultraventennale.

Normativa urbanistica. Il terreno in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, ricade nella destinazione di zona agricola E, "agricola", sottozona A2 "Aree della collina arborata". Le opere ammesse in tale zona sono indicate all'articolo 82 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si precisa che il Regolamento Urbanistico Vigente è stato Approvato, insieme al Piano Strutturale, con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2015.

Si evidenzia che il Comune di Monsummano Terme si è dotato di nuovi piani urbanistici.

Il nuovo Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo sono stati adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023.

I nuovi Piani sono "adottati" ma ancora devono essere "approvati" in via definitiva.

I piani sono in salvaguardia, cioè la procedura di variante, volta a modificare il Piano approvato, comporta un temporaneo regime di doppio corso, ovvero si ha la compresenza di due strumenti urbanistici comunali aventi piena efficacia; la valenza del nuovo Piano si affianca a quella del Piano previgente.

La disposizione di Salvaguardia implica che per ottenere un titolo edilizio (ad es. un permesso a costruire) occorre la "doppia conformità" ad entrambi gli strumenti urbanistici. Tuttavia, anche nel nuovo Piano Operativo resta "invariata" la destinazione d'uso del suolo che è "agricola" e disciplinata dall'art. 40 delle norme di attuazione del Piano operativo.

Per detto terreno è quindi ammissibile soltanto l'attività agricola e le infrastrutture ad essa collegata.

Le porzioni identificate dai mappali 170 e 171 (nella parte che costeggia la Via Tre Fontane) ricadono in fascia di rispetto stradale, così come disciplinato dall'art. 121 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U..

Porzione della particella 171 ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico in quanto rientrante nella fascia dei 100 metri lungo l'autostrada Firenze-mare.

Disponibilità del LOTTO 1: libero.

Prezzo base del LOTTO 1: € 31.500,00 (Euro trentunomilacinquecento/00);

Offerta minima del LOTTO 1: € 23.625,00 (Euro ventitremilaseicentoventicinque), 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 2

Il Lotto 2 è formato dai Lotti 2, 3 e 4 della perizia accorpati (beni n. 2, 3,4, 5 e 6).

Diritto di piena proprietà (1/1) su:

-bene n. 2, terreno ubicato a Monsummano Terme (PT), via Vicinale dei Gobbi: appezzamento di terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono, di forma irregolare, posto in posizione collinare, avente accesso dalla via vicinale dei Gobbi e una consistenza catastale complessiva di 13.360 mq;

bene n. 3, terreno ubicato a Monsummano Terme (PT), via Vicinale dei Gobbi: appezzamento di terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono, di forma irregolare, posto in posizione collinare, avente accesso dalla via vicinale dei Gobbi e una consistenza catastale complessiva di 849 mq;

-bene n. 4, terreno ubicato a Monsummano Terme (PT), via Vicinale dei Gobbi: appezzamento di terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono, di forma trapezoidale avente accesso dalla via vicinale dei Gobbi previo passaggio su altra unità immobiliare dello stesso lotto (particella 404) e una consistenza catastale complessiva di 890 mq;

-bene n. 5, area urbana, ubicata a Monsummano Terme (PT), via Vicinale dei Gobbi: area urbana di forma irregolare, avente accesso dalla via Vicinale dei Gobbi mediante passaggio su altra particella dello stesso lotto (n. 404), avente una consistenza catastale di 58 mq e costituita da un basamento in calcestruzzo, risultante dalla demolizione di un piccolo fabbricato; il tutto in stato di abbandono;

-bene n. 6, terreno ubicato a Monsummano Terme (PT), via Vicinale dei Gobbi: piccola porzione di terreno agricolo, incolto, in stato di abbandono, di forma trapezoidale avente accesso dalla Via vicinale dei Gobbi e una consistenza catastale complessiva di 640 mq.

Dati catastali

Il *bene n. 2* è distinto al Catasto Terreni in:

- Fg 1, part. 88; qualità: Oliveto, classe 3; Superficie ha are ca: 12.790 mq; Reddito dominicale: € 23,12; Reddito agrario: € 16,51;

- Fg 1, part. 91; qualità: Bosco ceduo, classe 1; Superficie ha are ca: 570 mq; Reddito dominicale: € 0,29; Reddito agrario: € 0,18.

Il *bene n. 3* è distinto al Catasto Terreni in Fg 1, part. 404; qualità: Uliveto vigneto, classe 2; Superficie ha are ca: 849 mq; Reddito dominicale: € 3,73; Reddito agrario: € 2,41.

Il *bene n. 4* è distinto al Catasto Terreni in Fg 1, part. 407; qualità: Uliveto vigneto, classe 2; Superficie ha are ca: 890 mq; Reddito dominicale: € 3,91; Reddito agrario: € 2,53.

Il *bene n. 5* è distinto al Catasto Fabbricati in Fg 1, part. 567; cat. F1; consistenza 58 mq.

Il *bene n. 6* è distinto al Catasto Terreni in Fg 1, part. 406; qualità: Uliveto vigneto, classe 2; Superficie ha are ca: 640 mq; Reddito dominicale: € 2,81; Reddito agrario: € 1,82.

Situazione catastale

Bene n. 2: i confini corrispondenti ai limiti delle particelle catastali sono ben individuabili sul posto dalla presenza della strada e fosse campestri.

Si precisa che la via vicinale dei Gobbi, risultante dalle mappe catastali e limitante il bene in oggetto, ha subito una modifica del suo tracciato: compie una deviazione circa a metà del lato est della particella n. 88 e quindi la parte rimanente, confinante, non è asfaltata e ben individuabile sul posto.

Le qualità delle colture agli atti catastali ed il soprassuolo effettivo non corrispondono con quelle reali, a causa della mancata lavorazione del terreno; l'Esperto Stimatore reputa, pertanto, più idoneo attribuire alla particella n. 88 la qualità di "bosco ceduo" ed alla particella 91 la qualità "uliveto".

Agli atti catastali gli immobili sono intestati alla parte esecutata.

Beni n. 3, 4: i confini corrispondenti ai limiti delle particelle catastali sono ben individuabili sul posto dalla presenza della strada e fosse campestri. La qualità della coltura indicata non corrisponde con il soprassuolo riscontrato, l'Esperto stimatore ritiene, pertanto, più consona la qualità di "uliveto".

Agli atti catastali gli immobili sono correttamente intestati alla società proprietaria.

Bene n. 5: agli atti catastali gli immobili sono intestati alla parte esecutata.

Bene n. 6: i confini corrispondenti ai limiti della particella catastale sono ben individuabili sul posto dalla presenza della strada, muretti di recinzione e fosse campestri. La qualità della coltura indicata non ben corrisponde con il soprassuolo effettivo, poiché non è stata riscontrata la presenza di vitigni; l'Esperto stimatore ritiene pertanto più idonea la qualità di solo "uliveto".

Agli atti catastali gli immobili sono intestati alla parte esecutata.

Stato conservativo

Beni n. 2,3,4 e 6: trattasi di terreni che non vengono lavorati da alcuni anni, pertanto dovranno essere ripuliti da piante infestanti ed erbacce, oltre ad una necessaria potatura delle piante pregiate;

bene n.5: trattasi di un basamento in cemento, in stato di abbandono e con necessità di essere ripulito dalla vegetazione che si è formata intorno.

Servitù

Beni n. 2, 3 e 4: a favore dei beni in oggetto esiste una servitù di non edificazione, gravante sull'appezzamento di terreno e sul fabbricato rurale, rappresentati al catasto terreni del comune di Monsummano Terme, in foglio di mappa 1, rispettivamente dalle particelle n. 103 e n. 552, costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio De Paola Luigi in data 28 gennaio 2010, repertorio n. 975, raccolta n. 775, trascritta a Pescia (PT) il 12 febbraio 2010 al n. 377 del Reg. Part.

Normativa urbanistica

Beni n. 2, 3, 4 e 5: i terreni in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, ricadono nella destinazione di zona E, "agricola", sottozona A2 "Aree della collina arborata". Le opere ammesse in tale zona sono indicate all'articolo 82 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel nuovo Piano Strutturale e nel nuovo Piano Operativo, adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, resta "invariata" la destinazione d'uso del suolo che è "agricola" e disciplinata dall'art. 40 delle norme di attuazione del Piano operativo.

Per detti terreni è quindi ammissibile soltanto l'attività agricola e le infrastrutture ad essa connesse.

Per la particella 88, nella parte che costeggia la via vicinale dei Gobbi, vi è la sovrapposizione dei corridoi infrastrutturali, così come disciplinati dall'art. 120 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n. 6: il terreno in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, ricade nella destinazione di zona E, "agricola", sottozona A2 "Aree della collina arborata". Le opere ammesse in tale zona sono indicate all'articolo 82 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel nuovo Piano Strutturale e nel nuovo Piano Operativo, adottati con delibera del Consiglio

Comunale n. 58 del 30/11/2023, resta “invariata” la destinazione d’uso del suolo che è “agricola” e disciplinata dall’art. 40 delle norme di attuazione del Piano operativo.

Per detto terreno è quindi ammissibile soltanto l’attività agricola e le infrastrutture ad essa collegate. Risulta, inoltre, in parte, la sovrapposizione dei corridoi infrastrutturali, così come disciplinati dall’art. 120 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Disponibilità del LOTTO 2 (Beni n. 2, 3, 4, 5, 6): libero.

Prezzo base del LOTTO 2: € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00);

Offerta minima del LOTTO 2: € 64.500,00 (Euro sessantaquattromilacinquecento/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.

*** **

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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 1 aprile 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13

del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 8/2015**" aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente **IBAN: IT56V086731380000000917477**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 8-2015 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 2 aprile 2025 al 7 aprile 2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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 cpc. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali; 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. 8/2015 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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeca.it;
- 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, 9 dicembre 2024

la Professionista Delegata
Avv. Francesca Lucchesi