

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Maria Evelina Principato (Cod. Fisc. PRN MVL 69D68 D612X), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 17-21 Ottobre 2024 nel procedimento esecutivo immobiliare n. **65/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 Aprile 2025 ad ore 9.30** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, 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 UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà (1/1) di garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Piero Della Francesca n. 176, piano S1.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Rosso Veneziano" ubicato in Comune di Pistoia (PT), all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora" compresa tra viale Adua, via Piero della Francesca e via Morelli Gualtierotti, Sigismondo, composto dagli edifici denominati "A1", "B1", "B2" e "C1" oltre che da un piano interrato destinato a posti auto, rimesse e cantine; più precisamente la porzione oggetto della presente procedura consiste in un locale a destinazione autorimessa posta al piano interrato del "Condominio Corte dei Lecci", avente accesso mediante rampa carrabile dal civico n°176 di via Piero della Francesca, esattamente il quarto locale sulla destra dopo il vano scala condominiale per chi arriva al piano percorrendo la corsia di manovra a comune, della consistenza catastale di 43 metri quadrati; il piano interrato risulta dotato inoltre di una seconda rampa carrabile di accesso sul lato nord del complesso, attraverso il tratto interno di viabilità denominato via Lunga.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condominio ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/08/2008, repertorio n°24668, raccolta n°9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2886 di Registro Particolare.

Il bene immobile pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio **178**, particella **1845 sub. 167**, categoria C/6, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 279,82, piano S1.

I beni comuni non censibili ai quali ha diritto l'unità in oggetto, risultano identificati in foglio 178 dalla particella 1845 con i seguenti subalterni:

- subalterno 15 quale resede comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 177, 227, dal 229 al 269, 275, 276 e 279, ai subalterni della particella 1887 dal 6 al 44 e ai subalterni della particella 1889 dal 5 al 38;
- subalterno 16 quale rampa di accesso al piano interrato comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 17 quale corsia di manovra e scannafosso comuni ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 18 quale corsia di manovra e scannafosso comuni ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 19 quale rampa di accesso al piano interrato comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38.

Situazione urbanistica e catastale:

IL CTU Geom. Luca Laurenti nella relazione tecnica ha dato atto che l'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti TR1 – Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia,

con edificio privo di classificazione; per tali tipologie di tessuto e di edificio, ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 41 sopra citato. Il CTU riferisce che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalle ricerche urbanistiche compiute presso l'archivio edilizia del Comune di Pistoia, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in virtù di Concessione Edilizia n°378 del 23/12/2004 rilasciata a **** Omissis ****, successiva variante Concessione Edilizia n°18 del 12/04/2006 rilasciata a **** Omissis ****, successiva variante Concessione Edilizia n°4 del 10/04/2008 rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed infine comunicazione di fine lavori con variante ex art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 s.m.i. depositata in data 06/05/2008 prot. n°26859, il tutto rubricato con P.E. n°448/2004.

Per i locali destinati ad autorimessa al piano interrato, risulta inoltre presentata Attestazione di Agibilità in data 17/09/2009 prot. n°57243 (P.E. n°317/A/2009).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Servitù

Il CTU ha segnalato quanto contenuto nel titolo di provenienza in ordine alla costituzione di servitù:

- *“la società **** Omissis **** ha costituito per sé e propri aventi causa, sulle corsie di manovra rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 178 dal mappale 1887 sub. 6, ed a favore delle porzioni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 178 dai detti mappali 1845 sub. 1 e 1889 subb. 6, 7, 8, 9 e 10, la servitù di passo e transito alla pedona e con autoveicoli a qualsiasi ora del giorno, restando espressamente convenuto che ogni manutenzione del fondo servente, sia di natura ordinaria che di natura straordinaria, dovrà essere suddivisa fra tutti i proprietari sulla base di apposita tabella millesimale allegata al regolamento di condominio, come in appresso specificato”;*

- *“i beni oggetto del presente atto vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla società venditrice e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù esistenti, e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal frazionamento condominiale e dal regolamento di condominio ed in particolare con la servitù di passo e transito alla pedona con autoveicoli a qualsiasi ora del giorno sopra citata (...), all'uopo precisandosi che ogni spesa di manutenzione del fondo servente sarà ripartita sulla base delle tabelle millesimali allegate al regolamento di Condominio.*

La società venditrice, con il pieno consenso dell'acquirente, riserva per sé e propri aventi causa:

-il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche, nonché di luce e di veduta gravanti sui beni comuni del complesso immobiliare;

-il diritto di costituire servitù gravanti sui detti beni comuni e consistenti tra l'altro, senza con la specificazione derogare alla generalità, nel diritto all'uso e/o alla posa in opera di pozzetti di scarico di acque bianche e nere con relative tubazioni, di canne fumarie ed esalatori, di elettrodotti, acquedotti e gasdotti, di condotti delle tue azioni e scarichi, nonché di quant'altro ritenuto necessario ed opportuno;

- il diritto di passo e transito alla pedona e con mezzi a motore sulle parti comuni;

- il diritto d'uso promiscuo con edifici circostanti, anche realizzati in epoca successiva, di tutte le parti e gli impianti condominiali, nonché i diritti e le servitù di passaggio per tutte le condutture d'uso comune e non.

Ai fini di quanto sopra l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le servitù di fatto gravanti sulle parti comuni e sulle rispettive porzioni di proprietà esclusive, in relazione alla tipologia dell'intero edificio condominiale, derivanti dall'operata edificazione, e in particolare i passaggi di tubazioni, i servizi comuni, i prospetti, le vedute, i pozzetti ed altro nonchè tutte le servitù costituitesi con la costruzione del fabbricato e la vendita di porzioni separate del detto complesso immobiliare.”

Oltre a ciò, il CTU ha segnalato la presenza di:

- una convenzione urbanistica ricevuta dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 31/05/2002, repertorio n°70792, raccolta n°27635, registrata a Pistoia il 14/06/2002 al n°991 ed ivi trascritta in data 24/06/2002 al n°3451 di Registro Particolare (vedi allegato n°19), sottoscritta tra il Comune di Pistoia, la società **** Omissis **** e **** Omissis ****, sulla base della quale era stata disciplinata la lottizzazione dell'area su cui poi è stato realizzato il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto;

- un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 21/02/2008, repertorio n°24272, raccolta n°9265, registrato a Pistoia il 04/03/2008 al n°1996 serie 1T, sottoscritto dalla società **** Omissis **** a favore del Comune di Pistoia, per la realizzazione di ulteriori opere.

Disponibilità del bene: il compendio pignorato è in corso di liberazione.

Il CTU ha indicato gli oneri condominiali scaduti per l'annualità in corso e quella precedente in € **988,92** ed ha precisato che l'importo medio annuo delle spese condominiali è pari ad € 500,00.

Prezzo base arrotondato: € 40.600,00 (Euro quarantamilaseicentovirgolazerozero),

Offerta minima: € 30.450,00 (Euro trentamilaquattrocentocinquantavirgolazerozero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro millevirgolazerozero).

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 08 Aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65 R.E. 2024** al seguente **IBAN IT 89 P 08425 13800 000031817562**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 65/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

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

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

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 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 saranno effettuati 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 09 Aprile 2025 al 14 Aprile 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 (**IBAN IT 89 P 08425 13800 000031817562**) 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. 147 R.E. 2023"; 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. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel. 0573 3571525 – 3571532; mail: pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Evelina Principato, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel.: 0573/24789 – 0573/366121).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

La professionista delegata

Avv. Maria Evelina Principato