

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta Avv. Irene Truisi, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. 0573-20732; email: irenetruisi@tiscali.it, pec: irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it) professionista delegato ai sensi dell' art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva **n. 80/2022 R.G.E.**

avvisa

che il giorno **08/05/2025 alle ore 10,00 (dieci)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.

La vendita telematica avrà luogo per il **lotto n. 2**, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale www.tribunale.pistoia.it.

La composizione del lotto posto in vendita è la seguente:

lotto 2: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Pistoia, Via di Camporotondo, Frazione Ospedaletto, posto su due piani fuori terra, con accesso dal civico n. 7, composto al piano terra da un unico vano per uso ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio sottoscala e scale di accesso al piano superiore; al piano primo si trova un disimpegno, due camere e un bagno. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato nel quale l'appartamento è ricompreso; piena proprietà di un locale di deposito, con accesso dal civico n. 7 della via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano adiacente e confinante con l'appartamento sopra descritto, sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato in cui il locale è ricompreso. Nel lotto è compresa la piena proprietà di un'area urbana completamente pavimentata, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, posta in fronte all'appartamento ed al locale di deposito sopra descritti, sul quale insiste una casetta in legno abusiva oltre che una tettoia a protezione del portone di ingresso del magazzino anch'essa abusiva; il lotto è composto, altresì, dal diritto di comproprietà dei seguenti beni comuni non censibili: un piazzale di accesso al più ampio compendio immobiliare e posto ad est dello stesso, una resede a verde posta a nord e a sud del più ampio fabbricato, una resede posta sotto il vano scale esterno a comune, di collegamento fra il piano terra e il primo, resede lastricato posto in fronte al blocco est della più ampio fabbricato condominiale, a confine della facciata sud dello stesso e costituito da una terrazza a livello in uso esclusivo a terzi e gravata da di diritto di passo in favore

del lotto in vendita. Lo stato di conservazione dell'intero lotto è mediocre. L'impianto elettrico, idrico e termico dell'appartamento e del magazzino non sono dotati di certificazioni e di attestazione di prestazione energetica.

Al N.C.E.U. del Comune di Pistoia i beni risultano identificati al foglio 34,

- particella 72, subalterno 8, cat. A/3, classe 5, vani 5, rendita catastale 387,34, 82 mq. piano T-1° ,
- particella 72, subalterno 13, cat. C/2, classe 8, sup. cat. 20 mq., cons. 15, rend. catast. 92,19 €, piano T,
- particella 72, subalterno 10, cat. F1, consistenza 47, piano T,
- particella 72, subalterno 14, cat. E,
- particella 72, subalterno 15, cat. E

Le particelle 72, subalterni 14 e 15 hanno avuto origine dal frazionamento dell'originaria particella 72 subalterno 12, già censito quale bene comune non censibile ai subalterni 8 e 10, e ad altri subalterni.

Dalle verifiche effettuate dal perito estimatore risulta che al piano terra dell'appartamento la cucina risulta essere collegata tramite un'apertura con il locale di deposito identificato dal sub. 13, al piano primo non risulta correttamente rappresentata la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano in quanto la superficie del disimpegno è inferiore a quella reale. E' necessaria, dunque, la presentazione di una nuova planimetria catastale. I costi di aggiornamento catastale sono stati stimati in euro 500. Il locale di deposito risulta collegato tramite un'apertura con la cucina dell'appartamento identificato dal sub. 8 e la porta di accesso al locale di deposito e la finestra sono state ridotte. Si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale. I costi di aggiornamento catastale sono stati stimati in euro 500. La forma dell'area urbana non corrisponde a quella riportata nell'elaborato planimetrico.

L'appartamento, il locale di deposito e l'area urbana non risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e l'appartamento risulta agibile. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il perito estimatore ha rilevato che il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana classifica l'area che ricomprende il complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in vendita è tutelata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 lett.c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, e dal vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Il fabbricato che ricomprende il lotto ed il lotto in vendita sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi: Permesso per lavori affare n°1374/1974 del 28 gennaio 1975, per la costruzione di un

fabbricato di civile abitazione; Concessione n° 25 del 16 gennaio 1980, quale variante della licenza edilizia n. 1374/1974 del 28 gennaio 1975; domanda di condono edilizio prot. 2884 del 18 gennaio 1986 e successiva autorizzazione a sanatoria numero 327 del 29 maggio 2000, per "la trasformazione da passo pedonale a carrabile e l'esecuzione di modifiche interne ed esterne"; prot. 2885 del 18 gennaio 1986 e successiva autorizzazione a sanatoria numero 495 del 18 ottobre 1989, per "la costruzione di locale rimessa"; Certificato di abitabilità del 25 marzo 1992 del Comune di Pistoia; Denuncia di inizio attività, pratica edilizia 94/2005, protocollo 2764 del 28/04/2006.

Il perito estimatore ha rilevato le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: incongruenze del volume delle unità immobiliari rispetto a quello riportato negli elaborati grafici, difformità interne dell'unità residenziale, difformità di posizione di porte e finestre, creazione di una porta interna di collegamento fra l'appartamento ed il magazzino, difformità esterne del magazzino (diversa posizione di porte e finestre esterne), difformità della sagoma esterna del magazzino, difformità dell'altezza interna del magazzino, realizzazione di un muretto a chiusura dell'area urbana sul lato est, differenze di forma e dimensione dell'area urbana rispetto agli ultimi elaborati grafici. I costi stimati per la regolarizzazione (spese professionali, diritti e sanzioni della pratica edilizia) sono stati stimati in € 7.500,00, in considerazione dei vincoli presenti e della necessità di richiesta di deroga alla Sovrintendenza di Firenze. Sull'area urbana è presente una casetta in legno che dovrà essere rimossa così come la tettoia sempre in legno posta a protezione della porta di ingresso al magazzino, la spesa preventivata è pari ad € 500.

L'atto di provenienza del lotto in vendita è l'atto di compravendita a rogito Notaio Rizzi di Pistoia del 31/05/2005, rep. 32836/3419, trascritto a Pistoia in data 14/06/2005 al n. 3449 r.p.

Si precisa che in virtù dell'atto a rogito Notaio Marrese di Pistoia del 24/11/2006, rep. 111426/8660, trascritto al n. di r.p. 7529, la particella 72, subalterno 14 (cat. E) è stata concessa in uso esclusivo a terzi proprietari (della particella 72 subalterno 4) e loro aventi causa; con detto atto, altresì, è stata costituita in favore del lotto n. 2 in vendita, e di altri terzi proprietari di unità immobiliari contenute nel medesimo fabbricato, una servitù di passo alle seguenti precise condizioni: *“per consentire l'accesso agli altri appartamenti del complesso immobiliare dovrà essere lasciato libero il passo lungo il muro del fabbricato, sotto terrazzo del primo piano, su una striscia di terreno di larghezza di ml. 1,50; non sarà possibile procedere alla materializzazione con elementi fissi del confine dell'area in oggetto; i proprietari (dei subalterni 11, 9 e del lotto n. 2 della presente esecuzione) hanno prestato, altresì, il loro consenso alla realizzazione di una nuova veduta sul versante nord dell'appartamento catastalmente identificato dalla particella 72, subalterno 4 di proprietà di – omissis – e loro aventi causa, fermi comunque rimanendo i limiti previsti da norme regolamentari inderogabili”.*

Inoltre, in favore del lotto n. 2 posto in vendita è stata costituita per destinazione del padre di famiglia, una servitù di passo pedonale e carrabile (per accesso attraverso la corte a comune alla strada comunale) sulla particella 182 (derivata dall'originaria particella 63) foglio 34.

Non sono stati rinvenuti vincoli e/o oneri condominiali a carico del lotto in vendita.

Il lotto sarà trasferito libero da persone ma con beni mobili allocati all'interno dello stesso alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva in quanto si è tenuto conto dei presumibili costi di smaltimento ai fini della determinazione del prezzo base .

Si avverte, comunque, che 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.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Ingegnere Gianluca Benesperi, con studio in Quarrata (PT), Via del Cantone n. 127/2, tel. 0573.717702, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail prenota.pt@isveg.it (tel. 0573.3571532/525).

3) Il prezzo è determinato come segue:

- **lotto n. 2** prezzo base € **32.000,00** (trentaduemila//00) – offerta minima € **24.000,00** (ventiquattromila//00), pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società tramite il portale www.astetelematiche.it, previa

registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato nella fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 07/05/2025 (antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica) inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta s'intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta 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).

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12

c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 (salva la facoltà del deposito 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 DM 227/2015); **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) potrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it.**

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altri dati identificativi del lotto e l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero TRN) 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 indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo 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 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 rilasciato dal 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma **pari al 10% del prezzo offerto**, quale condizione di validità dell'offerta di acquisto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice iban: IT69T086731380000000907011; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva n. 80/2022 R.G.E., lotto n. 2, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri 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 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 dal

professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 sottoscritto professionista alle ore 10,00 del giorno 08/05/2025.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Il professionista delegato al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altro elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,
 - ritenga ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, secondo circostanze specifiche e concrete da indicarsi a verbale;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide verrà aperta la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, la gara avrà inizio subito dopo la deliberazione sulla validità delle offerte presentate. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione, con facoltà di ogni offerente di partecipare o meno.

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.

La gara avrà inizio il giorno 08/05/2025 (data di udienza di vendita telematica) e scadrà il giorno 13/05/2025, h. 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di € 500,00 (cinquecento//00).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, decorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio senza la presentazione di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Decorso il predetto lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento e la sottoscritta tramite detta piattaforma provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite pec all'indirizzo indicato dal soggetto partecipante o tramite sms.

La sottoscritta, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, aggiudicherà definitivamente il bene a chi (in ordine di priorità) abbia offerto:

- il prezzo più alto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

L'eventuale mancato ricevimento di comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

Ove il creditore precedente o creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 gg. all'esito della gara.

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione

fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto del credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante espressa indicazione: della data di inizio della morosità, del numero della rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado e, dunque, solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% del saldo prezzo.

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 l'aggiudicatario dovrà versare alla sottoscritta l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante alla sottoscritta ai sensi dell'art.2, comma VII, D.M. 227/2015; a tal fine la sottoscritta comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato secondo la normativa di cui sopra.

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, di questo deve darne tempestiva comunicazione al delegato. 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. 80/2022 R.E. Tribunale di Pistoia"; 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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sottoscritta professionista delegata.

I beni immobili appresso descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà in ogni caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it.
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Pistoia, 3 Gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Irene Truisi