

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Veronica Bartoletti, C.F: BRTVNC84E53G713T professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo **n. 153/2023 R.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 MAGGIO 2025 ore 10.00** presso il proprio studio sito in Cantagrillo, Pistoia, via XXV Aprile n. 10/0, 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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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.

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, 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 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.

LOTTO UNICO COMPOSTA DA N. 4 BENI

BENE N. 1

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte, anche le unità immobiliari descritte ai successivi identificativi 2 e 3, una cantina di pertinenza posta sotto la proprietà di terzi che si sviluppa al piano terra e un negozio posto al piano terra sottostante porzione del bene in esame. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune con i beni che seguono identificati ai numeri 2, 3 e 4, un resede di circa mq. 54 che si sviluppa lungo l'intero prospetto nord-est e in posizione tergaie, fra il fabbricato e l'autorimessa (bene n° 4). Alla proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la striscia di terreno, facente parte del resede sopra identificato, che si sviluppa lungo il prospetto nord est sul quale, al piano terra, si apre la porta di accesso all'unità immobiliare in esame. Il bene si trova nel centro abitato di Montecatini Terme a pochi chilometri dal centro città in una zona tranquilla e prettamente residenziale, la strada di accesso, Via Vasco Pelsoni, risulta una via senza sfondo.

Dati catastali: il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme in F. 22, P.57, Sub. 3 graffato con F. 22, P. 775, Sub. 4, categoria A3, rendita euro 361,52, superficie catastale mq 100.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. Sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente fatto salvo una modesta difformità, che non incide sull'attribuzione della rendita, generata dalla demolizione del tramezzo che separa il vano ad uso cucina dal vano ad uso dispensa. Fa parte della proprietà ma a comune con i beni che seguono, un piccolo resede rappresentato al C.F nel Foglio 22 dai mappali 1295 e 776 quali beni comuni non censibili. Al catasto Terreni il mappale 776 risulta ente urbano sin dall'impianto mentre il mappale 1295, classificato ente urbano, deriva dal frazionamento del mappale 775 del 04/06/1979 in atti dal 02/10/1979 (n. 779). Si segnala che nel pignoramento l'identificativo catastale dei beni in questione non è citato, ancorché il pignoramento risulti esteso “a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge”.

Non esiste perfetta corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio sopra indicata fatto salvo quanto di seguito precisato. In sede di rilascio dell'Abitabilità nel 1958 è stato preso atto che rispetto alla planimetria di progetto erano state scambiate la posizione del bagno e della cucina ed inoltre l'altezza finale dei locali risultava ml 2.90 anziché 3.15, come da istruttoria dell'ufficio. Queste variazioni sono state riportate a mano sulla

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

planimetria di progetto. Si ritiene pertanto che, in analogia con il concetto attuale di variante finale, tali variazioni siano del tutto legittime. Lo stato dei luoghi differisce comunque dallo stato di progetto per alcune modeste variazioni, in particolare: -la cucina è stata messa in diretto collegamento con il vano soggiorno attraverso la demolizione di un tramezzo; -nel vano inizialmente destinato a bagno è stato creato un tramezzo per la realizzazione di un ripostiglio privo di solaio di copertura per l'accesso alla soffitta; -il disimpegno centrale è stato diviso di due tramite la creazione di un tramezzo. Le difformità riscontrate, ancorché di modesta entità, potranno essere sanate tramite richiesta di accertamento di conformità in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 essendo interessata una componente strutturale, l'eliminazione del solaio di copertura del locale ripostiglio, intervento che, dalla planimetria catastale, risulta già eseguito alla fine degli anni 70. La domanda di accertamento comprenderà anche le difformità riscontrate nei beni che seguono che comunque non danno luogo ad alcun aumento di superficie/volume. La sanzione pertanto dovrebbe essere applicata in misura minima, euro 1000, oltre spese tecniche stimate in euro 3500 compreso IVA.

Confini: **** Omissis **** per più lati, altra proprietà degli esecutati, salvo se altri.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il bene in esame è stato costruito in sopraelevazione di un preesistente fabbricato ad un solo piano fuori terra, in forza di Permesso di costruzione n° 290 Prot.llo 16893 rilasciata in data 29/11/1957 a **** Omissis **** A lavori ultimati è stata rilasciata l'abitabilità n° 145 P.llo 10958 del 22/12/1958.

Normativa urbanistica: il bene in esame, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montecatini Terme, ricada in zona B ed in particolare nella Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. A tali aree è applicata la disciplina prevista all'art. 78 delle Norme Tecniche di attuazione che rimanda all'art. 32 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti, si riportano le disposizioni più significative per la fattispecie in esame: a) ampliamento di unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale (da eseguire in aderenza all'immobile principale o entro il recede di pertinenza dello stesso) contenuti entro il 20% della SUL dell'unità immobiliare esistente, con un minimo sempre realizzabile di mq. 25,00 ed un massimo di

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

mq. 50,00 ed a condizione che detti ampliamenti non vadano a determinare un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti. A tal proposito, in sede di gestione del procedimento abilitativo, dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto richiedente si obbliga e si impegna per un periodo di 10 anni a non frazionare e/o a non alienare separatamente l'ampliamento così conseguito dall'unità immobiliare principale e a non modificare la destinazione d'uso; l'ampliamento, ove eseguito entro il resede di pertinenza dell'immobile principale dovrà avere destinazione accessoria non potendo in alcun modo costituire ulteriore unità immobiliare, fatta eccezione per le autorimesse; b) realizzazione di logge coperte fino ad un massimo di mq. 30,00 di SUL per ciascuna unità immobiliare; c) costruzione, entro il perimetro del sistema insediativo, così come individuato con idonea simbologia nelle tavole del RU, di autorimesse pertinenziali in muratura nella misura di mq. 20,00 di SUL per ogni alloggio e con altezza media non superiore a ml. 2,40, a servizio di edifici bifamiliari ed unifamiliari esistenti edificati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 122/'89, che siano sprovvisti di autorimesse e non dispongano di altri locali da adibire a tale scopo. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Patti: si precisa che con atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235 Trascritto a Pescia nel 1979 al n° 690, con il quale **** Omissis ****, dante causa degli esecutati, ha ceduto la residua porzione del fabbricato condominiale oggetto di pignoramento a **** Omissis ****, il venditore, **** Omissis **** si è riservato in perpetuo la possibilità di sfruttare gli indici edilizi eventualmente presenti sull'area, diritto già acquisito dallo stesso in forza dell'atto Notaio Cleto Quirici del 22/11/1957 Rep. 18832 Fasc. 8278 trascritto a Pescia il 7/12/1957 vol. 416 art. 1477 ; con il medesimo atto il venditore, **** Omissis **** si è riservato anche la possibilità di costruire terrazzi in aggetto sui resedi venduti a **** Omissis ****, catastalmente identificati dai mappali 1296 e 1294, per una profondità massima di 1,20 mt.

Servitù: il resede a comune con i beni che seguono, catastalmente identificato dai mappali 776 e 1295, quali beni comuni non censibili, risultano entrambi gravati da servitù di passo pedonale e meccanizzato a favore delle proprietà limitrofe ed in particolare: -sul mappale 776 in favore **** Omissis **** e/o loro aventi causa -sul mappale 776 e 1295 servitù di passo a favore **** Omissis **** e/o loro aventi causa in forza di atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235 A sua volta in favore della proprietà in esame risulta

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

servitù di passo sulla striscia di terreno adiacente alla striscia identificata dal mappale 776 di proprietà **** Omissis **** e/o aventi causa. Il tutto come risulta comunque dalla planimetria allegata all'atto di provenienza rogato Notaio Raffaele Lenzi in data 14/12/1999. Si precisa inoltre che, sempre in forza dell' atto di compravendita rogato in data 2/3/1979 dal Notaio Ciro Lenzi Rep. 7485 Racc. 3235, la soffitta è gravata in favore della proprietà di terzi posta al piano terra,**** Omissis **** o suoi aventi causa, di servitù di alloggiamento dei cassoni e relative tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile.

Vincoli od onori condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni" .

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile risulta libero.

Stato di conservazione:il bene si presenta in modesto stato conservativo.

Certificazioni ed attestati conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*** * ** **

BENE N. 2

Trattasi di cantina seminterrata, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, con accesso diretto dal marciapiede pubblico e sottostante l'unità immobiliare di proprietà di terzi posta al piano terreno-rialzato.

Dati catastali: il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in F. 22, P. 57, Sub. 4, categoria A4, rendita euro 29,70, superficie catastale mq 15.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. Sussiste sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente ancorché dalla cantina, così come catastalmente rappresentata, si acceda ad un cunicolo cieco,

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

sottostante la proprietà di terzi, del quale sarà dato conto alla sezione regolarità edilizia. Fa parte della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1.

Confini:**** Omissis **** per più lati, Via Vasco Peloni, altra proprietà degli esecutati, salvo se altri.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il bene in esame risulta già presente nel fabbricato di un sol piano rappresentato negli elaborati allegati alla più volte citata Concessione in forza della quale è stata costruita in sopraelevazione l'unità immobiliare posta al piano primo (bene n° 1), ancorché la sua presenza sia possibile desumerla esclusivamente da una finestrina posta sul prospetto, nella stessa posizione dove oggi c'è l'apertura che consente l'accesso a detta cantina. Non è invece possibile stabilire le dimensioni originari della cantina che non risulta rappresentata in pianta; pertanto, per quanto riguarda la legittima consistenza planimetrica della stessa, si dovrà fare riferimento alla planimetria catastale presentata nel 1979 nella quale, si precisa, non risulta rappresentata la porzione di altezza inferiore a ml. 1,75, che si sviluppa oltre un'apertura praticata nella parete nord-est della cantina. Premesso quanto sopra, si dovrà inserire nella domanda di accertamento di conformità in sanatoria di cui al bene n° 1 le difformità riscontrate: -sostituzione della finestra con una porta per l'accesso alla cantina dalla via pubblica -maggior consistenza in pianta, ancorché con altezza inferiore a ml. 1.75.

Normativa urbanistica: si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1.

Patti: si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene n. 1.

Servitù: si fa riferimento a quanto sopra riportato per il bene n° 1 precisando che sempre in forza dell'atto sopra citato, rogato Notaio Ciro Lenzi, sul resede di proprietà degli acquirenti **** Omissis **** identificato dal mappale 1296, è costituita servitù di passo pedonale in favore del venditore **** Omissis **** per accedere alla cantina. Si precisa inoltre che la cantina è gravata dalla servitù di passaggio della tubazione dell'acqua a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà di terzi. Tale tubazione dal contatore, posto in un tombino nel marciapiede

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

antistante l'ingresso della cantina, si sviluppa lungo una parete della cantina stessa per poi raggiungere una cisterna posta nella soffitta facente parte del bene n°1.

Vincoli od onori condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni" .

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile risulta libero.

Stato di conservazione: il bene si presenta in pessimo stato conservativo.

Certificazioni ed attestati conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*** **

BENE N. 3

Trattasi dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sopra descritto, sottostante porzione del bene n° 1 e catastalmente destinata a negozio. L'unità immobiliare si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1.

Dati catastali: il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme in F. 22, P. 57, sub. 2, graffato con F. 22, P. 1297, categoria C1, rendita euro 292,38, superficie catastale mq 27.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto allegata alla presente in ragione di quanto sarà precisato alla Sezione " Regolarità edilizia". In particolare si fa riferimento alla diversa distribuzione planimetrica e al collegamento funzionale con il vano scale dell'unità immobiliare posta al piano primo (bene n° 1). Pertanto le difformità, una volta sanate da un punto di vista edilizio, potranno essere regolarizzate tramite procedura DOCFA di variazione della planimetria per

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

una spesa stimata di euro 350,00 compresi i diritti catastali, fatto salva la possibilità di ripristinare lo stato conforme. Fa parte altresì della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1.

Pertanto, in riferimento a quanto sopra precisato non esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto desumibile dalle tavole progettuali allegate alla Licenza sopra citata e dalla planimetria catastale. Infatti oggi nell'originario locale è stato realizzato un tramezzo per dividere lo stesso in due distinti vani ed è stato realizzato, tramite l'apertura nel muro di confine con il vano scala di accesso al piano primo, un collegamento con il bene n° 1 mentre è stato eliminato il collegamento con l'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà di terzi. Si dovrà pertanto procedere a presentare domanda di accertamento di conformità in sanatoria per sanare le difformità rilevate rispetto a quanto contenuto negli elaborati allegati alla sopra citata licenza e nella planimetria catastale, fatta salva la possibilità di ripristinare lo stato legittimo (unico locale). Tali difformità potranno essere inserite nella richiesta di accertamento di conformità in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 di cui ai beni n° 1 e 2 senza aggravio di costi non ravvisandosi alcun aumento del carico urbanistico.

Confini: **** Omissis ****, altra proprietà degli esecutati, Via Vasco Peloni, salvo se altri.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. I due locali, che attualmente costituiscono il bene catastalmente censito come negozio, sono presenti nella planimetria dello stato ante sopraelevazione allegata alla citata Concessione del 1957, ancorché fusi in un unico locale collegato funzionalmente all'unità immobiliare del piano terra, a quella data (1957) interamente di proprietà della madre di **** Omissis **** dante causa degli esecutati.

Normativa urbanistica: si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1.

Patti: si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene n. 1.

Servitù: si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene n. 1.

Vincoli od onori condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni" .

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile risulta libero.

Stato di conservazione: il bene si presenta in modesto stato conservativo.

Certificazioni ed attestati conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*** **

Bene n. 4

Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso garage costruito, a sud, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi e ad ovest a ridosso del muro a retta di confine. Costituito da un unico vano coperto a terrazza praticabile alla quale si accede da una scala in ferro posta a ridosso della parete nord dello stesso. Alla proprietà si accede dalla strada pubblica attraverso il resede a comune con gli altri beni, 1,2 e 3, che si sviluppa in parte lungo il fabbricato condominiale sopra descritto e in parte fra quest'ultimo e il bene in esame.

Dati catastali: il bene risulta censito al Catasto Fabbricati di Montecatini Terme in F. 22, P. 775, Sub. 1, categoria C6, rendita euro 61,97, superficie catastale mq 20.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del catasto. Fa parte della proprietà, ma a comune con gli altri beni del lotto, il resede sopra descritto al bene n° 1.

La presenza di un diniego alla realizzazione dell'autorimessa per contrasto con le norme dell'allora vigente Piano regolatore che ammetteva, in caso di demolizione e ricostruzione, un indice di fabbricabilità pari a 1mc/5 mq. non consente la sanatoria del manufatto ancorché ad oggi la costruzione dell'autorimessa sarebbe ammissibile come precisato alla sezione "Normativa urbanistica". Si precisa altresì che il medesimo indice lo ritroviamo nella variante generale al PRG approvata nel 1974 e ancora vigente al momento della presentazione della planimetria catastale (1979). Pertanto, fatto salvo l'eventuale introduzione di una norma sulla sanatoria giurisprudenziale, si dovrà procedere alla demolizione del manufatto per una cifra stimata di euro 665,35 come risulta

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

dal seguente computo: TOS24_01.A03.001.001 Demolizioni Eseguite con qualsiasi mezzo, ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di 2,00 m e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, in ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza: euro/mc 13,51060 mq. 20x h 2.35= mc 43 x € 13.51 = euro 580,93 TOS24_PRREC.P17.001.001 COSTO PER IL CONFERIMENTO DEI RIFIUTI A IMPIANTO AUTORIZZATO AI FINI DEL LORO RECUPERO. P17 RIFIUTI DALLE ATTIVITÀ DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE 001 Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche 007 miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice CEER/EER 17 01 06 (riferimento cod. CEER/EER 17 01 07) 19,63394 €/t t. 4,3x € 19,63394 =€ 84,42 Si dovranno anche prevedere le spese tecniche per la presentazione della pratica di ripristino di opere abusive stimate in euro 700 compreso IVA.

Confini: **** Omissis ****, altra proprietà degli esecutati, salvo se altri.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per il bene in esame non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo. In data 31/1/1962 **** Omissis **** aveva presentato domanda per la costruzione di un autorimessa in luogo di alcune baracche in legno e nella medesima posizione del bene in esame, domanda rubricata al n° 67 P.llo 1653 alla quale il Comune, con lettera del 13/2/1962, aveva risposto con un diniego per contrasto con l'allora vigente Piano Regolatore Generale.

Normativa urbanistica: si fa riferimento a quanto precisato per il bene n° 1.

Servitù: si fa riferimento con quanto sopra precisato al bene n. 1.

Vincoli od onori condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esiste un vero e proprio condominio ma trattandosi di fabbricato con la presenza di una unità immobiliare di

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

proprietà di terzi saranno dovute, in quota parte, le eventuali spese che per legge sono necessarie per mantenere "le cose comuni".

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile risulta libero.

Stato di conservazione: il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

Certificazioni ed attestati conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

*** **

Condizioni di vendita

Prezzo base: € 63.208,48

Offerta minima: € 47.406,36 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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. In caso di aggiudicazione, oltre il prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, catastali ed ipotecarie nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015* (come indicato dagli dallo stesso professionista, vedi *infra*).

*** **

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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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 06.05.2025 (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, 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).

Come da provvedimento del G.E del 26/09/2018 si precisa che le offerte d'acquisto da inviare all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia sopra menzionato devono essere contenute in un file con estensione “ zip.p7m”. In difetto l'offerta non sarà accettata. Il file con la predetta estensione è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale delle vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata di inserimento offerta (v. passo 6 manuale). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, in

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

quanto trattasi di dati non recuperabili.

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 del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene ad un soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata, sede, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, dati anagrafici e numero di telefono del legale rappresentante;
- 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);

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

- 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;
- se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa e/o prezzo valore, 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, DM 227/2015);
- se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c (e meglio sotto descritto);

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);
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 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 al Professionista delegato Avv. Veronica Bartoletti nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 153/2023 R.E. presso Tribunale di Pistoia al seguente IBAN: IT94J0867370450000000916702 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 153/2023 R.G.E., Tribunale di Pistoia, lotto unico, versamento cauzione”, 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge) 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’offerta non è efficace se A) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base determinato a norma dell’art. 568 c.p.c.; B) se non è corredata dal deposito di una somma a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto che deve risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura nel giorno fissato per la vendita; C) se perviene oltre il termine stabilito (oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita).

Esame delle offerte

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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. All'udienza il professionista delegato valuterà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito sul c.c. comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare inammissibili le offerte che non risultano regolari.

In caso di unica offerta valida il professionista: a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base aggiudicherà il bene; b) se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima il bene verrà aggiudicato salvo che egli ritenga che via sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a specifiche e concrete circostanze oppure siano presenti istanze di assegnazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- 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;
- 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; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato**. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno 07/05/2025 al 12/05/2025, 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 10 minuti senza ulteriori rilanci, 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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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.

Una volta decorso il 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;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni in fase di gara avranno luogo mediante l'indirizzo di posta elettronica certificata o tramite sms. Tali strumenti di comunicazione saranno di supporto al canale www.astetelmatiche.it, l'unico canale ufficiale per la vendita e la gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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.

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

Al momento dell'aggiudicazione ovvero nei giorni immediatamente successivi mediante PEC, il professionista delegato inviterà la parte aggiudicataria a formulare l'eventuale istanza di liberazione del bene ad opera del custode giudiziario **entro la data di versamento del saldo prezzo**. L'istanza sarà inoltrata al delegato oppure al custode giudiziario che la rimetterà al G.E. per l'adozione delle determinazioni del caso.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario (ISVEG s.r.l. o altri) affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata). Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Deposito saldo prezzo e decreto di trasferimento

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).

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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. 153/2023 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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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. di Firenze, con sede in Firenze, via Borgo Albizi 26, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Veronica Bartoletti, bartolettiveronica@hotmail.com, cell. 347-7274299.

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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

Avvocato

Veronica Bartoletti

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.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, 08 GENNAIO 2025

Avv. Veronica Bartoletti