

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it
TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Dott.ssa Gaia Nardone**, Notaio in Prato con studio alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 8 febbraio 2019 nel procedimento esecutivo **n. 247/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **14 MAGGIO 2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario di ogni singolo lotto potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985,

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18 e più precisamente:

BENE 1

Terratetto libero su tre lati orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest, composto - al piano terra - da rimessa, soggiorno-pranzo, studio, cucina, due ripostigli e un vano scala che conduce al piano primo, dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Nel solaio del piano secondo vi è altresì una soffitta accessibile tramite scala retrattile. L'immobile risulta accessibile da una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati.

Confini: A Nord e Ovest BCNC, a Sud stessa proprietà, a Est proprietà (omissis) o aventi causa, salvo se altri.

Consistenza: superficie netta mq. 82,00 (abitazione), mq. 15,50 (autorimessa), mq. 7,2 (locale di deposito), mq. 11,50 (soffitta) e mq. 78 (corte a comune). Superficie convenzionale complessiva mq.145,82.

Stato conservativo: Dalla consulenza estimativa in atti (in seguito per brevità "perizia") si evince che il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione, sia interne che esterne; che l'intero edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in laterizio, tramezzi interni in laterizio e tutte le pareti risultano finite ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari; che i pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia mentre quello

idrico risulta allacciato all'acquedotto comunale e alla fognatura pubblica, con acqua calda sanitaria prodotta tramite boiler elettrico. L'unità immobiliare è altresì dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, con corpi scaldanti in alluminio che -tuttavia- non risulta funzionante (manca la fornitura del gas metano); in sostituzione di tale impianto i locali sono riscaldati con stufa elettrica. Non esistono le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.).

Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano:

- Foglio di mappa 6, mappale 427 subalterno 5, Via Santa Lucia n. 18, piano T-1-2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale di metri quadrati 109 e rendita catastale di Euro 352,48;
- Foglio di mappa 6, mappale 427 subalterno 6, Via Santa Lucia s.n.c., piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza metri quadrati 22, superficie catastale totale di metri quadrati 26 e rendita catastale di Euro 62,49.

Si precisa che gli attuali subalterni 5, 6, 7 e 8, derivano dalla soppressione degli originali subalterni 1, 2, 3 e 4.

Situazione urbanistica e catastale: Per quanto concerne la corrispondenza catastale, dalla "perizia" risulta che le planimetrie catastali depositate risultano difformi dallo stato di fatto e che risultano mancanti l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni Assegnati. La regolarizzazione di tali difformità è avvenuta nel corso della procedura esecutiva con variazione del 26/01/2022 Pratica n. PT0002512 in atti dal 27/01/2022 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 634.1/2022).

Per quanto concerne la normativa urbanistica, dalla "perizia" risulta che l'immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A

TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

Per quanto concerne la regolarità edilizia, dalla "perizia" risulta che l'immobile non risulta agibile e che la costruzione è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Uzzano Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 93 del 13/08/1998 per la regolarizzazione di opere edilizie rilasciata dal Comune di Uzzano in data 22/02/2007 prot. 2007;
- DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari;
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 12/02/2010 prot. 1281.

Dalla "perizia" risulta altresì che:

- 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 idrico.
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui al DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari, sono state riscontrate alcune difformità. La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria con la corresponsione di un importo di € 5.000,00 oltre diritti di segreteria comprensivo di sanzione e spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Uzzano.

Disponibilità del bene: Dalla "perizia" risulta che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, registrato in data 19/02/2014 e con scadenza al 31/01/2022. Il canone di locazione, pari ad € 300,00 al mese, non risulta in linea con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e superficie e comunque inferiore di un terzo al giusto prezzo. In specie, i contratti di locazione rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano

al foglio 6 particella 427 subalterni 1 e 2 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata;

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 6 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2020 (rinnovabili per ulteriori sei anni) e non risulta comunicata alcuna risoluzione anticipata;

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 23/08/2014 al 22/08/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata.

Nella perizia, si fa altresì presente che il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3 presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull'esatta individuazione del bene; tale contratto interessa i subalterni 1 e 2 (attualmente soppressi). Anche il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3 presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull'esatta individuazione del bene; tale contratto interessa i subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi). Relativamente agli stessi subalterni esiste un ulteriore CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T. Si precisa che la rimessa individuata dal subalterno 3 (attualmente soppresso) risulta utilizzata dal conduttore dell'appartamento contiguo alla rimessa stessa (civico 18).

Il Custode, con nota del 16/07/2019, ha precisato che l'immobile era occupato in forza di contratto di *"locazione del 01/02/2014 reg. 03/06/2014"*, che *"nell'immobile sono presenti acqua, luce, gas metano"* e che *"trattasi di terratetto per civile abitazione corredato di corte a comune antistante l'immobile. In fase di primo accesso risulta in buone condizioni generali, ci sono alcune tracce di umidità e probabili infiltrazioni. Gli scarichi, luce, acqua e gas sembrano funzionare correttamente. Si richiede il pagamento della mensilità pari a 250,00 euro mensili da corrispondere a questo IS.Ve.G. tramite bonifico su c/c intestato alla procedura. Viene rilasciato il modulo con gli estremi per il pagamento. Viene richiesta ricevuta del pagamento del mese di luglio"*. Con note del 15/11/2019 e del

09/01/2020, il Custode comunicava che l'inquilino aveva versato una sola mensilità all'Is.Ve.G. e pertanto chiedeva al G.E. emissione di ordinanza di liberazione (poi emessa in data 05/12/2019) e successivamente chiedeva al G.E. provvedimento di nomina di legale per procedere allo sfratto. Di poi, con nota del 19/11/2020, il Custode comunicava che *"il riscaldamento non è funzionante, si riscaldano con stufette elettriche"* e che *"l'appartamento ancora occupato, pieno di mobilia. Si comunica che torneremo nei prossimi giorni con fabbro e forza pubblica per eseguire ordine di liberazione"*.

Con verbale in data 3 gennaio 2024 il Custode ha dato atto: che l'immobile è libero da persone; che le chiavi sono in possesso Isveg; che lo stato conservativo dell'immobile risulta buono e che sono presenti tracce di umidità; che sono presenti gli impianti idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento e che sono presenti mobilio ed oggetti vari.

Oneri condominiali: Dalla "perizia" risulta che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 121.762,00 (Euro centoventunomilasettecentosessantadue/00);

Offerta minima: € 91.321,00 (Euro novantunomilatrecentoventuno/00) pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 16 e più precisamente:

BENE 2

Terratetto libero su tre lati orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest, composto -al piano terra- da rimessa, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e un vano scala che conduce al piano primo, dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Nel solaio del piano secondo vi è altresì una soffitta accessibile tramite scala retrattile. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite una corte comune che cinge l'edificio su tre lati.

Confini: A Nord stessa proprietà, a Ovest BCNC, a Sud proprietà (omissis), a Est proprietà (omissis) o aventi causa, salvo se altri.

Consistenza: superficie netta mq. 76,00 (abitazione), mq. 16,50 (autorimessa), mq. 2,7 (balcone scoperto), mq. 17,30 (soffitta) e mq. 78 (corte a comune). Superficie convenzionale complessiva mq. 139,41.

Stato conservativo: Dalla consulenza estimativa in atti (in seguito per brevità “perizia”) si evince che il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione, sia interne che esterne; che l’intero edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in laterizio, tramezzi interni in laterizio e tutte le pareti risultano finite ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari; che i pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono in legno. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia mentre quello idrico risulta allacciato all’acquedotto comunale e alla fognatura pubblica, con acqua calda sanitaria prodotta tramite boiler elettrico. L’unità immobiliare è altresì dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, con corpi scaldanti in alluminio che – tuttavia - non risulta funzionante (manca la fornitura del gas metano); in sostituzione di tale impianto i locali sono riscaldati con stufe elettriche. Non esistono le certificazioni di conformità degli impianti e l’attestato di prestazione energetica dell’immobile.

Completa la consistenza dell’immobile la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all’Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 217.

Il bene si trova nel cuore dell’abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

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

- Foglio di mappa 6, mappale 427 subalterno 7, Via Santa Lucia n. 16, piano T-1-2, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale di metri quadrati 103 e rendita catastale di Euro 298,25;
- Foglio di mappa 6, mappale 427 subalterno 8, Via Santa Lucia s.n.c., piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale totale di metri quadrati 21 e

rendita catastale di Euro 45,45.

Si precisa che gli attuali subalterni 5, 6, 7 e 8, derivano dalla soppressione degli originali subalterni 1, 2, 3 e 4.

Situazione urbanistica e catastale: Per quanto concerne la corrispondenza catastale, dalla “perizia” risulta che le planimetrie catastali depositate risultano difformi dallo stato di fatto e che risultano mancanti l’Elaborato Planimetrico e l’Elenco dei Subalterni Assegnati. La regolarizzazione di tali difformità è avvenuta nel corso della procedura esecutiva con variazione del 26/01/2022 Pratica n. PT0002512 in atti dal 27/01/2022 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 634.1/2022).

Per quanto concerne la normativa urbanistica, dalla “perizia” risulta che l’immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

Per quanto concerne la regolarità edilizia, dalla “perizia” risulta che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Uzzano Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l’immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 93 del 13/08/1998 per la regolarizzazione di opere edilizie rilasciata dal Comune di Uzzano in data 22/02/2007 prot. 2007;
- DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari;
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 12/02/2010 prot. 1281.

Dalla “perizia” risulta altresì che:

- 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 idrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui al DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari, sono state riscontrate alcune difformità. La regolarizzazione di dette difformità potrà

avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria con la corresponsione di un importo di € 5.000,00 oltre diritti di segreteria comprensivo di sanzione e spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Uzzano.

Disponibilità del bene: Dalla “perizia” risulta che al momento del sopralluogo l’immobile era occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato in data 26/08/2014 e con scadenza al 22/08/2022. Il canone di locazione, pari ad € 500,00 al mese, risulta in linea con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e superficie e comunque inferiore di un terzo al giusto prezzo. In specie, i contratti di locazione rinvenuti presso l’Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 1 e 2 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 6 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2020 (rinnovabili per ulteriori sei anni) e non risulta comunicata alcuna risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi). Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 23/08/2014 al 22/08/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata.

Nella perizia, si fa altresì presente che il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull’esatta individuazione del bene. Tale contratto interessa i subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi); in realtà il conduttore non utilizza la rimessa individuata dal subalterno 3 (attualmente soppresso) che in realtà è utilizzata dal conduttore dell'appartamento attiguo (civico 18). Si precisa che esisteva un precedente CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3 che interessava gli stessi subalterni 2 e 3 (attualmente soppressi).

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

Il Custode, con nota del 16/07/2019, ha precisato che l'immobile era occupato in forza di contratto di "locazione opponibile", che "nell'immobile sono presenti acqua, luce, gas (bombola)" e che "trattasi di terratetto per civile abitazione corredato di corte a comune frontale l'ingresso. L'immobile si presenta in buone condizioni generali di manutenzione; ci sono alcune tracce di umidità all'interno. Gli impianti luce, acqua, gas e scarichi sembrano funzionare correttamente. Si richiede il pagamento del canone di locazione pari a 500,00 euro mensili da corrispondere a questo Is.Ve.G. tramite bonifico su c/c intestato alla procedura. Si comunica che nessun canone dovrà più essere pagato all'esecutato.". Con note del 15/11/2019, del 09/01/2020 e del 15/10/2010, il Custode comunicava che l'inquilino non aveva versato alcuna mensilità all'Is.Ve.G. e pertanto chiedeva al G.E. emissione di ordinanza di liberazione (poi emessa in data 05/12/2019) e successivamente chiedeva al G.E. provvedimento di nomina di legale per procedere allo sfratto.

Con provvedimento del 25/04/2023, il Giudice dell'Esecuzione - nell'ambito della procedura esecutiva - nominava un legale per promuovere azione di sfratto per morosità avverso il conduttore poiché risulta che quest'ultimo non corrispondeva i canoni locativi in favore della procedura.

Con verbale in data 3 gennaio 2024 il Custode ha dato atto: che l'immobile è libero da persone; che le chiavi sono in possesso Isveg; che lo stato conservativo dell'immobile risulta buono e che sono presenti tracce di umidità; che sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario e che sono presenti alcuni beni nel garage.

Oneri condominiali: Dalla "perizia" risulta che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 110.925,00 (Euro centodiecimilanovecentoventicinque/00);

Offerta minima: € 83.194,00 (Euro ottantatremilacentonovantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso immobiliare, orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest ed ubicato in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente:

BENE 5

Unità ad uso abitazione, con accesso da corte a comune, situata al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "A", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Confini: A Nord-Est proprietà (omissis) o aventi causa, a Sud-Ovest proprietà (omissis), BCNC (vialetto), BCNC (scala a comune) o aventi causa, Nord-Ovest BCNC (corte a comune) o aventi causa, salvo se altri.

Consistenza: superficie netta mq. 63,00 (abitazione), mq. 40,00 (cortile) e mq. 4,00 (balcone scoperto). Superficie convenzionale complessiva mq.89,25.

Stato conservativo: Dalla consulenza estimativa in atti (in seguito per brevità "perizia") si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna, compatibilmente con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile e che l'appartamento è libero su due lati. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in latero-cemento, tramezzi interni in laterizio forato e manto di copertura in laterizio. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari; i pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono assenti. Risultano da completare le finiture della scala di collegamento con l'autorimessa. Il cortile risulta completamente recintato con ringhiera metallica.

L'impianto elettrico dell'appartamento in parola è del tipo sottotraccia mentre quello idrico risulta allacciato all'acquedotto comunale e alla fognatura pubblica, con acqua calda sanitaria prodotta tramite boiler elettrico. Nell'unità immobiliare è presente l'impianto di riscaldamento con i relativi corpi scaldanti ma è assente la caldaia; i locali vengono riscaldati tramite stufe elettriche. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica del bene oggetto di vendita.

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 1 (rampa di

accesso alle autorimesse e scannafosso a comune) e 7 (vialetto scale e disimpegno a comune). Non risulta costituito alcun condominio né è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

BENE 6

Autorimessa corredata da lavanderia e piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", collegata all'appartamento soprastante (sub 62) tramite scala interna e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Confini: A Nord-Est proprietà (omissis) o aventi causa, a Sud-Ovest proprietà (omissis), BCNC (vialetto, scale, disimpegno) o aventi causa, a Nord-Ovest e Sud-Est BCNC (rampa di accesso autorimesse e scannafosso) o aventi causa, salvo se altri.

Consistenza: superficie netta mq. 37,00 e superficie convenzionale complessiva mq. 22,58.

Stato conservativo: Dalla consulenza estimativa in atti (in seguito per brevità "perizia") si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna, compatibilmente con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in latero-cemento, tramezzi interni in laterizio forato. Risultano da completare le finiture della scala di collegamento con l'autorimessa. Il cortile risulta completamente recintato con ringhiera metallica e l'accesso carrabile avviene tramite un portone a tre ante in pvc.

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 1 (rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune) e 7 (vialetto scale e disimpegno a comune). Non risulta costituito alcun condominio né è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Il compendio sopra descritto risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia – Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme:

- Foglio 35, particella 772, sub.62, Via Raffaello Orlandini, piano T, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, sup.cat. mq.81 e rendita € 247,90 (bene 5);
- Foglio 35, particella 772, sub.60, Via Raffaello Orlandini, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.35, sup.cat. mq.36 e rendita € 103,03 (bene 6).

Situazione urbanistica e catastale:

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, dalla "perizia" risulta che -in relazione ad entrambe i Beni 5 e 6 oggetto di vendita- sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali. Si precisa per i Beni 5 e 6 che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28086.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108448 in atti da pari data.

Per quanto concerne la normativa urbanistica, dalla "perizia" risulta quanto segue in relazione ad entrambi i Beni 5 e 6: nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, i Beni 5 e 6 ricadono in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

Per quanto concerne la regolarità edilizia, dalla "perizia" risulta quanto segue in relazione ad entrambi i Beni 5 e 6: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile

abitazione;

- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Dalla “perizia” risulta altresì che:

- 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 idrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €6.734,74 relativi ai subalterni 62 e 60. Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all’epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all’aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Dalla “perizia” risulta che al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati da terzi senza titolo. Il Custode, con nota del 05/08/2019, ha precisato che l’immobile era “libero”, che nell’immobile vi sono le “utenze staccate (gas assente)” e che “trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio complesso. L’immobile è direttamente collegato al garage dove è stata ricreata una taverna con cucina e wc. L’immobile si trova in normale stato di manutenzione, è però privo di infissi interni la caldaia è assente e la porta di ingresso ha la serratura rotta. Concedo 30 giorni per liberare il compendio dalla mobilia successivamente IS.Ve.G. recupererà le chiavi ed effettuerà il cambio serrature”. Il Custode, con nota del 30/09/2019, ha precisato che l’immobile “trattasi di appartamento per civile abitazione corredato di resede e garage esclusivo. L’immobile si presenta in normali condizioni generali di manutenzione, privo di utenze e di infissi interni e della doccia al bagno del piano terreno e dei sanitari del wc al piano seminterrato [...]. È presente [omissis]. All’interno rimangono alcuni mobili/beni privi di valore commerciale. È presente il fabbro [omissis] che procede al cambio delle serrature e ci consegna n. 6 nuove

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

chiavi. Si nota la mancanza degli impianti radianti al piano terreno e della caldaia. [...] Si nota un vetro rotto in una stanza”.

Di poi il Custode - con nota in data 26/01/2021 - comunicava che l'immobile è stato interessato da una effrazione ma che l'“abitazione non risulta danneggiata, per quanto riguarda le utenze sono staccate, privo di termosifoni al piano 1, mancante la caldaia, infissi interni al piano interrato. Vi è notevole umidità di risalita.” e - con nota in data 10/12/2021 - comunicava che l'immobile era libero, ma erano presenti beni mobili/oggetti vari e tracce di umidità.

Con verbale in data 4 gennaio 2024 il Custode ha dato atto: che l'immobile è libero da persone; che le chiavi sono in possesso Isveg; che lo stato conservativo dell'immobile risulta mediocre con tracce di umidità e necessità di opere di manutenzione; che sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario e che sono presenti beni mobili/oggetti vari privi di valore commerciale.

Oneri condominiali: Dalla “perizia” risulta che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 108.441,00 (Euro centoottomilaquattrocentoquarantuno/00);

Offerta minima: € 81.331,00 (Euro ottantunomilatrecentotrentuno/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

*** **

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "NOTAIO NARDONE GAIA TRIB PT ESEC. IMM. 247/2015" al seguente **IBAN: IT 08 M 01030 21507 000002016362**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 247/2015 R.E. lotto n. _____ (indicare il numero del lotto), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

*** **

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 14/05/2025 al 19/05/2025, e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

*** **

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

*** **

L'aggiudicatario di ogni singolo lotto dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte IVA, 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 di ogni singolo lotto 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. 247/2015"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, "Is.Ve.G. S.r.l." con sede a Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573.3571525 – 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Gaia Nardone in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 33 (Tel.: 0574.611242; Mail: gaianardone@notariato.it).

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

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

*** **

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

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.

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

Prato, 17/01/2025.

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gaia Nardone