

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Elena Moretti, (cod. fisc. MRT LNE 85B58 G713H), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 4.11.2021 nel procedimento esecutivo n. **215/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 (ventuno) maggio 2025 alle ore 15.00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Piazza XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) su porzione di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Pieve a Nievole (PT), frazione Vergaiolo, Via Vergaiolo e più precisamente quartiere per civile abitazione della tipologia da terra a tetto, avente accesso indipendente dal numero civico 25 di detta via, della superficie convenzionale complessiva di 343,00 mq, disposto su due piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e secondo sottotetto, tutti collegati da scale interne

esclusive, internamente composto da: - cinque locali cantina, disimpegno, ripostiglio sottoscala e autorimessa a piano interrato; - ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, bagno e ampio locale soggiorno a piano terra; - quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno a piano primo; - ampio salone, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano secondo sottotetto.

Il tutto corredato da due resedi esclusive di cui una frontale, sulla quale insiste la rampa di accesso carrabile all'autorimessa a piano interrato, l'altra tergale.

Quanto sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge, consuetudine e destinazione.

L'immobile sorge in zona di prima periferia del Comune di Pieve a Nievole, nella frazione Vergaiolo, lungo la via omonima che lo collega alla S.R. 435 Lucchese, ad una distanza di circa 1 km dalla centrale Piazza XX Settembre sede del Municipio.

Parti comuni. Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il tecnico incaricato dal Tribunale precisa che dai titoli di provenienza risulta evidenziata in particolare la strada di accesso al complesso, di cui il bene in oggetto è porzione, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq.

Servitù, censo, livello, usi civici. Il perito incaricato dal Tribunale non ha rilevato la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, ad eccezione dell'atto di costituzione di servitù ai rogiti del notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme (PT) in data 7.8.1987, rep. n. 16512, fasc. n. 4439, registrato a Pescia il 11.8.1987 al n. 262 ed ivi trascritto in pari data al n. 1944 Reg. Part., con il quale l'esecutato e l'allora coniuge acquistarono il diritto di sfruttamento dell'indice urbanistico relativo alla densità fondiaria per un volume di 95 mc relativo a immobili limitrofi a quello in oggetto. Oltre a ciò, viene segnalata la presenza di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pieve a Nievole, sottoscritto dall'esecutato e dall'allora coniuge per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionale di cui alla L. n. 10/1977, atto autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 24.12.1984, rep. n. 20640, registrato a Pescia il 8.1.1985 al n. 81 ed ivi trascritto in data 15.1.1985 al n. 130 di Reg. Part.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole:

- Sezione ____ **foglio 6, particella 12, sub. 4, graffato particella 1286, sub. 1, particella 1286, sub. 2, particella 1293, sub. 1, particella 1293, sub. 2**, zona censuaria __ categoria A/3, classe 5, consistenza 13 vani, sup. catastale 303 mq., rendita catastale €. 1.007,09 (S1-T-1-2) (l’abitazione);
- Sezione _____ **foglio 6, particella 12, sub. 8**, zona censuaria __ categoria C/6, classe 5, consistenza sup. catastale 39 mq., rendita catastale €. 121,11 (S1) (l’autorimessa).

Il bene è trasferito unitamente ai diritti sulla strada di accesso identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel **foglio di mappa 6, particelle 1294, 1295 e 1298** quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq.

Situazione urbanistica e catastale:

L’immobile in oggetto ricade all’interno del “Territorio rurale” e precisamente in “zona EA1.3 – aree pedecollinari” di cui all’art. 30.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente; il fabbricato risulta classificato tra gli “Edifici soggetti a modifiche sostanziali, ampliamenti, sostituzioni” ai sensi dell’art. 17 delle N.T.A. del sopra citato R.U. vigente, ricadente inoltre all’interno del “Limite di rispetto stradale” di cui all’art. 39.3 delle N.T.A. medesime. L’immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., mentre risulta ricadere all’interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 lettera c) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 16.7.2014.

L’immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente all’1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile non risulta agibile. Dalle ricerche urbanistiche compiute dal perito, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l’immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente all’1.9.1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 180 del 30.12.1983 prot. n. 6700/1983 (P.E. n. 1470/1983), rilasciata per ristrutturazione e ampliamento di civile abitazione;

- concessione edilizia n. 118 del 25.8.1984 prot. n. 3812/1984 (P.E. n. 1609/1984), rilasciata per variante sostanziale alla C.E. n. 180/83 per ristrutturazione di civile abitazione; al riguardo viene precisato che gli intestatari della suddetta concessione edilizia, hanno sottoscritto atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pieve a Nievole, per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionale di cui alla L. n. 10/1977, atto autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 24.12.1984, repertorio n. 20640, registrato a Pescia l'8.1.1985 al n. 81 ed ivi trascritto in data 15.1.1985 al n. 130 di registro particolare;
- concessione edilizia n. 6/87 del 15.9.1990 prot. n. 1025/1987 (P.E. n. 1855/1987), rilasciata per variante in corso d'opera alla C.E. n. 118/84 per ristrutturazione di civile abitazione;
- concessione edilizia n. 45/92 del 2.10.1992 prot. n. 10538/1991 (P.E. n. 2949/1991), rilasciata per variante in corso d'opera alla C.E. n. 6/87 per ampliamento vano interrato;
- concessione edilizia in sanatoria n. 9 del 9.4.1996 (P.E. n. 126/1996), rilasciata per cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali ad uso residenziale a piano sottotetto;
- D.I.A. prot. n. 4128 del 7.4.1998 (P.E. n. 122/1998), presentata per riprese intonaco su muro esterno di confine e sostituzione porzione pavimentazione resede tergale;
- D.I.A. prot. n. 18102 del 26.10.2004 (P.E. n. 130/2004), presentata per modeste modifiche alle tramezzature interne nei locali pranzo e cucina.

Nessun permesso/attestato di abitabilità/agibilità è stato rintracciato dal perito per il bene in oggetto nella sua attuale conformazione.

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo dell'11.7.2023, il CTU ha potuto rilevare minime differenze diffuse che possono ricondursi a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni contenute nei limiti delle tolleranze di costruzione di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 s.m.i. Inoltre, il CTU ha riscontrato ulteriori variazioni relative ad interventi eseguiti più recentemente e/o all'epoca della ristrutturazione generale, ma in difformità dai titoli, trattasi nello specifico delle seguenti opere:

- formazione di un abbaino e di un lucernario in copertura, rispettivamente ricadenti all'interno del salone e del servizio igienico a piano secondo sottotetto;
- creazione di pareti divisorie all'interno del vano scala a livello di piano primo;
- riduzione dell'altezza interna di uno dei locali cantina a piano interrato;
- creazione di una tettoia a copertura di porzione della resede tergale;
- formazione di una serra in materiale rigido su porzione della resede tergale.

L'immobile in oggetto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il CTU specifica che, rispetto a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985, la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17.3.1985 e ss.mm.ii.). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche del CTU alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pieve a Nievole ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, il CTU chiarisce che per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili, in particolare con lo smontaggio della tettoia e della serra presenti al momento sulla resede tergale e dell'infitto installato a chiusura del portico antistante l'ingresso dalla resede frontale, in quanto opere incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità.

Per tutte le restanti difformità occorre presentare al Comune di Pieve a Nievole domanda di accertamento di conformità al fine di ottenere l'attestazione in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione "errori di rappresentazione grafica", preceduta da specifica pratica edilizia per parziale ripristino di opere abusive, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito della pratica; oltre a ciò dovrà essere richiesta e ottenuta la sanatoria strutturale presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia, per le modifiche apportate alle strutture di copertura dell'immobile. I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 10.000,00.

Si precisa poi che non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare relativa all'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed individuata dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alla particella 1286 subalterni 1 e 2 e alla particella 1293 subalterni 1 e 2, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 16.6.1995 n. 2530C.1/1995 in atti dal 26.8.2002 (pratica n. 101549), oggetto poi di successive variazioni seguenti:

- variazione per bonifica identificativo catastale del 9.6.2009 n. 4898.1/2009 in atti da pari data (pratica n. PT0091604);

- variazione per bonifica identificativo catastale del 9.6.2009 n. 4899.1/2009 in atti da pari data (pratica n. PT0091605);
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 7.2.2011 n. 3259.1/2011 in atti da pari data (pratica n. PT0015588);
- variazione toponomastica del 8.2.2013 n. 4987.1/2013 in atti da pari data (pratica n. PT0012492);
- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Quanto sopra con le seguenti precisazioni:

- all'epoca della variazione del 16.6.1995 n. 2530C.1/1995 sopra citata, l'unità immobiliare era identificata in foglio 6 dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alle particelle 1286, 1293, 1564 e 1565;
- con la variazione del 9.6.2009 n. 4898.1/2009 sopra citata, l'unità variava l'identificativo in foglio 6 particella 12 subalterno 4, unita alle particelle 1286 subalterni 1 e 2, 1293 e 1565;
- con la variazione del 9.6.2009 n. 4899.1/2009 sopra citata, l'unità variava l'identificativo nell'attuale foglio 6 particella 12 subalterno 4, unita alle particelle 1286 subalterni 1 e 2, 1293 subalterni 1 e 2.

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre quanto segue:

- all'impianto meccanografico del 30.6.1987 il bene era identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed identificato dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alle particelle 1286 e 1293, con categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 517 £ (pari a 0,27 €);
- con successiva variazione per collaudo del 11.11.1980 n. 259.1/1980 in atti dal 7.9.1999, fermi gli identificativi, categoria e classe, venivano variati la consistenza a 6 vani e la rendita a 564 £ (pari a 0,29 €);
- con successiva variazione del quadro tariffario del 1.1.1992, fermi gli identificativi, categoria, classe e consistenza, veniva variata la rendita a 238,60 €;
- con successiva variazione per frazionamento e fusione del 10.12.1982 n. 430.1/1982 in atti dal 23.8.2002 (pratica n°101502), venivano variati gli identificativi in foglio 6 particella 12 subalterno 4 unita alle particelle 1286, 1293, 1564 e 1565;
- con successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 15.10.1992 n. 65116C.1/1992 in atti dal 23.8.2002 (pratica n. 101507), rimanevano invariati gli identificativi;
- la variazione successiva è quella per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del

16.6.1995 n. 2530C.1/1995 in atti dal 26.8.2002 (pratica n. 101549) sopra citata.

L'unità immobiliare relativa alla rimessa risulta invece censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed individuata dalla particella 12 con il subalterno 8, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 15.10.1992 n. 65117C.1/1992 in atti dal 23.8.2002 (pratica n. 101514), oggetto poi di successive variazioni seguenti:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 7.2.2011 n. 3240.1/2011 in atti da pari data (pratica n. PT0015569);
- variazione toponomastica dell'8.2.2013 n. 4986.1/2013 in atti da pari data (pratica n. PT0012491);
- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati, il CTU ha rilevato alcune difformità nella distribuzione interna dell'abitazione, in particolare l'eliminazione della parete divisoria nella zona cucina-pranzo a piano terra, pertanto, la stessa non risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto; quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9.7.2010 prot. n. 36607 e n. 3/2010 del 10.8.2010 prot. n. 42436, mentre per quanto attiene la rimessa non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità suddetta. Pertanto, per quanto attiene l'abitazione, l'aggiudicatario dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31.5.2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30.7.2010); quanto sopra considerati comunque gli interventi di eliminazione opere abusive non sanabili descritti in dettaglio al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

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.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *occupato dalla parte esecutata e dal figlio.*

Oneri condominiali: non rilevati o comunque non conosciuti.

Prezzo base: € 192.500,00 (Euro centonovantaduemilacinquecento/00),

Offerta minima: € 144.375,00 (Euro centoquarantaquattromilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

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 20/05/2025 (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 di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e

deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell’utente).

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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;
- 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 necessariamente essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 215/2022 R.E. al seguente IBAN IT68 X089 2213 8070 0000 0841 051, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 215/2022 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 21/05/2025 al 27/05/2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato

nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali 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. 215/2022 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore procedente 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 giudiziario del compendio pignorato, Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, p. iva 04195700481, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email per la prenotazione delle visite prenota.pt@isveg.it; Tel.: 0573/3571532-0573/3571525-0573/308256; www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elena Moretti, con studio in Pistoia, Via del Can Bianco n. 7 (Tel. 0573/364364)

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

**

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

Per 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, 3 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Moretti