

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Annachiara Licci**, codice fiscale LCC NCH 88E60 L949G, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 109/2017 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **3 ottobre 2024 alle ore 9:30** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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, per quanto applicabile.

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](http://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 e 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 giorni 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 e relativa "base di offerta"**

### **LOTTO UNICO**

Terratetto ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Mignattaia n. 756/c, piano pt-1.

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato rurale disposto su due piani fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare, composto da altre unità abitative con relative parti comuni, ubicato nel Comune di Monsummano Terme (PT).

Il piano terreno è composto da corte esclusiva recintata, ingresso – soggiorno, cucina con accesso alla tettoia ed alla corte tergale, locale tecnico, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e vano scale.

Il primo piano è composto da un ampio disimpegno, con accesso alla soffitta, tre camere, ripostiglio, ampio bagno e terrazzo sul lato sud-ovest.

L'ingresso all'immobile avviene da Via Mignattaia 756/c da una corte comune.

Nello specifico l'accesso carrabile all'abitazione avviene da una corte comune prospiciente su via Mignattaia, mentre l'accesso pedonale si ha da una corte esclusiva recintata. Da Via Mignattaia è possibile accedere anche alla parte tergale dell'immobile, lato nord-est, mediante cancello per uso carrabile e/o pedonale.

Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione, pur essendo presenti, sia nelle camere e sia nella zona giorno, alcuni punti con umidità di risalita sulle murature verticali; il termocamino posto nel soggiorno non è funzionante e la soffitta al primo piano non è praticabile

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il bene in oggetto è rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) come segue:

- foglio 22, part. 178, sub. 11, cat. A/3, classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale mq 237 m, rendita Euro 464,81, piano T-1, graffato;
- foglio 22, part. 181, cat. C0, graffato;
- foglio 22, part. 183, cat. C0, graffato.

In base alla variante al Regolamento Urbanistico adottato D.C.C. N.13 del 28/03/2014, approvato D.C.C. n. 10 del 05/03/2015 art. 76 risulta che l'immobile fa parte della Sottozona NR: Nuclei residenziali in territorio aperto-territorio rurale sud.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di edilizia n. 96/1972 del 18 aprile 1972, progetto di riadattamento di un fabbricato rurale e concimaia con opere necessari a rendere il fabbricato adibito a civile abitazione per la famiglia coltivatrice;
- certificato di abitabilità n. 28/72 del 06/09/1972;
- concessione n. 13/1997 del 18 gennaio 1997, protocollo n. 24935 del 17/12/1996 a progetto a sanatoria di fabbricato rurale posto in loc. Fossetto (Legge 47/1985);
- D.I.A. n. 82/1997, protocollo n. 16405 del 02 agosto 1997, progetto per il consolidamento strutturale di terrazzo a fabbricato posto in via Mignattaia;
- pratica n. 176/C94, protocollo n. 20959 del 04/09/1999, domanda in sanatoria Legge 724/94;
- D.I.A. n. 319/2004, protocollo n. 18021 del 11 agosto 2004, opere di manutenzione straordinarie per il rifacimento del manto di copertura.

Con riferimento alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità si fa presente 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 termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come chiarito nella relazione peritale, la pratica n. 176/C94 corrisponde a un condono in sanatoria in corso di rilascio da ritirare. Gli oneri del condono risultano pagati. Gli elaborati planimetrici depositati presentano errori di restituzione grafica, per cui il condono può essere integrato con nuove planimetrie in cui si attesti lo stato attuale dell'abitazione che abbia corrispondenza con le modifiche interne già evidenziate.

Le pratiche n. 176/C94 e n. 175/C94 (corrispondente all'abitazione contigua) sono raggruppate e devono essere ritirate come una unica sanatoria.

Le differenze dallo stato attuale a quelle individuate nella sanatoria n. 176/C94 dovranno essere regolarizzate con una richiesta di S.C.I.A. tardiva con pagamento di sanzione pecuniaria.

In base a quanto indicato in perizia, successivamente alla regolarizzazione potrà essere richiesta la certificazione di abitabilità allegando le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

I costi necessari quantificati dal CTU per le presentazioni delle suddette pratiche possono essere così quantificati in complessivi Euro 3748,00 (arrotondati ad Euro 4.000,00); per l'indicazione delle singole voci di costo si rinvia a pag. 10 della perizia.

Confini: a nord-est con beni \*\*\* \*\*\*, \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, a nord-ovest con beni \*\*\* \*\*\*, \*\*\* \*\*\* e \*\*\* \*\*\*, a sud-ovest con corte a comune e sul lato sud-est con beni \*\*\* \*\*\*, salvo se altri, oltre alle quote di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

In base a quanto indicato in perizia, dall'atto di provenienza del bene, la corte esclusiva di cui al foglio 22, particella 183, unitamente alla corte comune 179 sono gravati da servitù perpetua di installazione canalizzazione e allacciamenti sempre a favore dei confinanti diritti costituiti con atto di donazione rogato dal Notaio Dott. Antonio Noto del 08/03/1988, repertorio n. 82054, raccolta n. 4944, registrato a Pescia il 28 marzo 1988 al n. 248.

Il bene immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stato richiesto il Permesso di costruire n. 96/1972 rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data 18/04/1972 per riadattamento di un fabbricato rurale a civile abitazione per la famiglia coltivatrice.

Successivamente sono state regolarizzate le modifiche con la concessione in Sanatoria n. 13/1997 del 18/01/1997, e con la richiesta di sanatoria n. 176/C94 per opere di ristrutturazione edilizia. Nel 1997 con la DIA 82/1997 si sono eseguiti lavori di consolidamento della struttura del terrazzo al piano primo

sul lato sud-ovest. Infine, nel 2004, con la DIA n. 319/2004, sono state eseguite le opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto di copertura.

Nella perizia al paragrafo "Precisazioni" il CTU rilevava che l'esecutato e il coniuge avevano acquistato una stanza e relativo cortile tergaie collegate tramite una porta comunicante alla cucina posta al piano terreno del bene sottoposto a esecuzione, identificato catastalmente nel foglio 22, particelle 9 sub. 2- 178 sub 8 (graffate), riportato graficamente nella planimetria catastale allegata alla perizia.

In base alle verifiche successive è emerso che l'immobile appena descritto, pur se materialmente collegato al bene oggetto di esecuzione, non è di titolarità dell'esecutato, ma di soggetto terzo.

Ciò premesso, ritenuta la necessità di provvedere alla separazione dell'immobile pignorato dal bene di cui si discute (di proprietà di un terzo), il CTU con integrazione della perizia del 04/08/2020 su incarico del Giudice dell'Esecuzione del 21/05/2020 di descrivere e verificare il costo delle opere da compiere per separare l'immobile pignorato dal magazzino appartenente a terzi.

Il CTU ha verificato presso l'Ufficio del Comune di Monsummano Terme ha confermato che non è necessario richiedere alcuna pratica edilizia per i lavori di chiusura della porta di comunicazione tra le proprietà confinanti, in quanto i lavori da fare ripristinano la situazione già confermata con la pratica n. 176/C94 (domanda di santatoria L. 724/94) e che le spese per separare l'immobile sono quantificabili in Euro 3.200,00, con conseguente rideterminazione del valore di stima (di cui *infra*).

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si rimanda alla CTU.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in generale e delle parti esclusive si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio corredata dagli allegati e dalla documentazione fotografica presente nel fascicolo d'ufficio del Tribunale.

I beni sopra descritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CtU, anche per quanto riguarda la regolarità delle concessioni edilizie e per il rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e

passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza con le parti comuni dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza.

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

Sugli immobili potrebbero gravare trascrizioni di domande giudiziarie (si rimanda alla Ctu) non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, ma mediante provvedimento del Giudice Civile.

Tutte le notizie inerenti l'immobile pignorato, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

La relazione dell'esperto relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto presso lo studio del sottoscritto Avvocato nei giorni di mercoledì e giovedì dalle 16.30 alle 18.30 previo appuntamento telefonico (tel 0573/934661).

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Arch. Francesca Abruzzese, con studio in Via Amilcare Ponchielli, n. 18 – 51016 Montecatini Terme (PT), email [fra68abbru@yahoo.it](mailto:fra68abbru@yahoo.it), pec [francesca.abruzzo@archiworldpec.it](mailto:francesca.abruzzo@archiworldpec.it), cell 347 1104029 - tel. 0573 51162 – fax 0573 51162 perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

**Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione del 01/07/2021 è l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it), indirizzo email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite).**

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

**Disponibilità del bene:** l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari.

**Oneri condominiali:** non risultano vincoli o oneri condominiali.

**Prezzo base: € 102.000,00 ( Euro centoduemila/00)**

**Offerta minima: € 76.500,00 ( Euro settantaseimilacinquecento/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.**

**La vendita non sarà soggetta al regime iva.**

\*\*\* \*\*

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](http://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 2 ottobre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

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

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

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

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;



- la data, orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- 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](http://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;
- 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. 109/2017 R.E. al seguente IBAN **IT77A086731380000000680653**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 109/2017 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 in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.**

**Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Il versamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) dovrà avvenire esclusivamente tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".**

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](http://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](http://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 03/10/2024 al 09/10/2024, 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** (*"automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerente di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente"*).

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura 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. 109/2017 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

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. di Firenze, Borgo Albizi, n. 26, con sede in Firenze, tel. 0573 3308256, prenotando le visite sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Annachiara Licci, in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15 (Tel.: 0573 934661; Fax: 0573 934457).

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 di sicurezza e dell'attestazione 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da Euro 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 di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. secondo le modalità stabilite nella delega 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 6 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Annachiara Licci

