

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Simone Daghini, CF DGH SMN 76P18 G713A, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/06/2023 nel procedimento n. 207/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10/10/2024 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Via Ventura Vitoni n. 21, 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 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 al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO UNICO

BENE N. 1

Diritto di proprietà per 1/1 su porzione di complesso immobiliare elevato due piani fuori terra oltre interrato, composto, per metà, da una unità residenziale, disposta su due piani oltre garage al piano interrato, completamente rifinita in ogni sua parte e, per l'altra metà, da due unità residenziali, disposte l'una sopra l'altra oltre due garage sottostanti al piano interrato, tutte rifinite al grezzo. La porzione oggetto di vendita è costituita da una delle due unità al grezzo e precisamente l'unità ad uso residenziale posta al piano terra che, una volta completati i lavori, sarà composta da soggiorno con vano cottura e adiacente ripostiglio, disimpegno notte, camera singola, camera matrimoniale e un bagno. All'unità immobiliare risultano annesse, in proprietà esclusiva, un'area scoperta ad uso giardino, posta sul retro rispetto alla Via Gagarin, e una piccola striscia di terreno ad uso marciapiede posta sul fronte nord. La porzione in esame ha accesso dalla Via Gagarin, tramite il bene di cui al successivo n. 3, nonché dalla corte a comune e dalla Via Francesca tramite strada privata posta sul confine sud dell'area ad uso giardino di cui si darà conto alla sezione "Servitù".

Confini: - *Omissis* -, - *Omissis* -, parti comuni, salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al: Foglio 16, Particella 1116, Sub. 6, categoria F3.

Parti Comuni: come risulta dall'elaborato planimetrico del mappale 1116 la porzione al grezzo del complesso trifamiliare, gravante su detto mappale, risultano a comune fra le unità immobiliari sopra descritte i seguenti subalterni:

-subalterno 2 quale Bene Comune non censibile - marciapiede a comune ai sub 6 e 7;
-subalterno 3 quale Bene Comune non censibile – Corte Comune a tutti i sub del mappale 1116 (6,7,4,5).

Servitù: La porzione sud del mappale 1116, per una profondità di ml 6, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile in favore di terzi e l'accesso ai parcheggi, previsto uno per unità immobiliare e localizzato sull'area a comune identificata dal subalterno 3 del mappale 1116, come d'altra parte l'accesso alle autorimesse poste al piano interrato, può avvenire solo dalla Via Gagarin ed esclusivamente attraverso l'area di esclusiva proprietà dell'esecutato di cui al successivo bene n. 3 che, di fatto, risulta gravato da servitù di passo pedonale e carrabile in forza dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio trifamiliare.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico "Variante n.2 al Regolamento Urbanistico approvata il 10/04/2019" l'area ove è ubicato il fabbricato in questione risulta in parte classificata come zona B "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1,B2, B3, B4) in particolare zona B3 "Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura" ed in parte in " zona a verde privato", per maggiori informazioni si rimanda alla perizia allegata.

Regolarità Edilizia

La costruzione del fabbricato trifamiliare è stata autorizzata con Permesso a Costruire n. 25 del 17/4/2007 in relazione al quale in data 14/5/2010 è stata certificato il completamento dei lavori per la parte di proprietà di terzi e la fine lavori al grezzo della porzione della quale fa parte il bene in esame. Successivamente è stata presentata in data 7/12/2010 DIA protocollo 21836 per il completamento dei lavori e alcune modifiche, strutturali e non, rispetto al permesso originario. Ad oggi, in relazione ai contenuti della DIA, risultano realizzate solo le tramezzature interne e le opere strutturali ivi previste. Vi sono da terminare le finiture interne ed esterne, gli impianti, ad eccezione dell'impianto elettrico parzialmente realizzato, gli infissi e le sistemazioni esterne. Si dovrà pertanto presentare una CILA a completamento, per la quale, si precisa, almeno per le sistemazioni esterne, dovrà essere coinvolta anche la proprietà dell'altra unità al grezzo e dell'altra autorimessa posta al piano interrato, per una spesa complessiva stimata di € 1.500,00 ad appartamento oltre IVA e così per una spesa complessiva di € 1.830,00. Esiste corrispondenza planivolumetrica fra il realizzato al grezzo e il progetto contenuto della sopra citata DIA, fatte salve lievi differenze nelle misurazioni che rientrano comunque nelle tolleranze.

Fermo quanto sopra, 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 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: trattasi di immobile in costruzione, gli impianti non sono stati ultimati.

Stato del bene: da verbale redatto dal Custode l'immobile risulta in mediocre stato conservativo.

Disponibilità dei beni: il bene risulta libero da persone. Da verbale redatto dal Custode in data 24/01/2024 all'interno dell'immobile risultano esservi beni mobili di vario genere lasciati dall'esecutato in stato di abbandono.

Oneri condominiali: non risulta essere stato formalmente costituito il condominio od oneri condominiali da pagare. Una volta terminati i lavori dovranno comunque essere nel tempo sostenuti oneri per il mantenimento delle parti che risultano, per consuetudine o per costituzione, comuni con l'unità immobiliare che si trova al piano primo di proprietà di terzi.

BENE N. 2

Diritto di proprietà per 1/1 su altra porzione della parte al grezzo del complesso immobiliare trifamiliare sopra descritto nel bene n. 1 e cioè unità ad uso garage pertinenziale, posta al piano interrato e precisamente la seconda a sinistra scendendo dalla rampa a comune. La porzione in esame ha accesso esclusivo dalla Via Gagarin attraverso il bene di cui all'identificativo 3, corte a comune e rampa a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo.

Confini: - *Omissis* -, - *Omissis* -, parti comuni, salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al: Foglio 16, Particella 1116, Sub. 4, categoria F3.

Parti Comuni: come risulta dall'elaborato planimetrico del mappale 1116 la porzione al grezzo del complesso trifamiliare, gravante su detto mappale, risultano a comune fra le unità immobiliari sopra descritte i seguenti subalterni:

-subalterno 1 quale Bene Comune non censibile – rampa comune ai sub 6 e 7;

-subalterno 3 quale Bene Comune non censibile – Corte Comune a tutti i sub del mappale 1116 (6,7,4,5).

Servitù: si rimanda a quando descritto nel bene n. 1.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico "Variante n.2 al Regolamento Urbanistico approvata il 10/04/2019"

l'area ove è ubicato il fabbricato in questione risulta in parte classificata come zona B "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4) in particolare zona B3 "Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura" ed in parte in "zona a verde privato", per maggiori informazioni si rimanda alla perizia allegata.

Regolarità Edilizia

La costruzione del fabbricato trifamiliare è stata autorizzata con Permesso a costruire n. 25 del 17/4/2007 in relazione al quale in data 14/5/2010 è stata certificato il completamento dei lavori per la parte di proprietà di terzi e la fine lavori al grezzo della porzione della qual fa parte il bene in esame. Successivamente è stata presentata in data 7/12/2010 DIA protocollo 21836 per il completamento dei lavori e alcune modifiche rispetto al permesso originario come risulta dalle tavole allegate. Per il bene in esame, mancano le finiture e non risulta realizzata la rampa di accesso.

Esiste corrispondenza planivolumetrica fra il realizzato e il progetto allegato alla sopra citata DIA, fatto salvo il mancato completamento dei lavori che, come sopra precisato comporterà la presentazione di una CILA a completamento.

Fermo quanto sopra, 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: trattasi di immobile in costruzione, gli impianti non sono stati ultimati

Stato del bene: da verbale redatto dal Custode l'immobile risulta in mediocre stato conservativo.

Disponibilità dei beni: il bene risulta libero da persone. Da verbale redatto dal Custode in data 24/01/2024 all'interno dell'immobile risultano esservi beni mobili di vario genere lasciati dall'esecutato in stato di abbandono.

Oneri condominiali: si rimanda inoltre a quanto descritto nel bene n. 1.

BENE N. 3

Diritto di proprietà per 1/1 su area urbana interposta tra la Via Gagarin e il complesso edilizio trifamiliare sopra descritto attraverso la quale, di fatto, è possibile l'accesso alla porzione al grezzo del complesso medesimo, della quale fanno parte i beni sopra descritti con identificativo nn. 1 e 2, nonché a proprietà di terzi.

Confini: a nord Via Gagarin, a sud area a comune fra - *Omissis* - e - *Omissis* - e ad est - *Omissis* - e - *Omissis* -, salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monsummano Terme al: Foglio 16, Particella 572 (graffato con particella 555), Sub. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale 40 mq, rendita 85,37, piano T;

Parti Comuni: non state rilevate parti comuni in sede di perizia del Consulente tecnico nominato dal Tribunale.

Servitù: l'area oggetto della presente disamina, di fatto, risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile in favore della porzione del complesso trifamiliare ancora al grezzo in forza dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso medesimo (Permesso a costruire n. 25 del 2007) e come ben evidenziato nella tavola 1 allegata alla DIA n. 286 del 2010. Sulla medesima area, sempre in virtù del citato titolo abilitativo, grava inoltre servitù di passaggio delle tubazioni per l'allacciamento dei due appartamenti alle reti dei servizi presenti nella Via Gagarin e servitù di alloggiamento dei contatori.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E STATO DELL'IMMOBILE

Normativa urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico "Variante n.2 al Regolamento Urbanistico approvata il 10/04/2019" l'area ove è ubicato il fabbricato in questione risulta in parte classificata come zona B "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4) in particolare zona B3 "Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura" ed in parte in "zona a verde privato", per maggiori informazioni si rimanda alla perizia allegata.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'autorimessa che gravava su detta area, ad oggi, risulta demolita in forza del permesso a costruire n. 25 del 17/4/2007 con il quale sono stati autorizzati i lavori di costruzione del complesso trifamiliare.

Precedentemente l'autorimessa oggi demolita era stata costruita abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio perfezionata con il rilascio del permesso a costruire in sanatoria n. 177 del 3 luglio 1992. Si dovrà pertanto operare le necessarie variazioni catastali. In particolare, dovrà essere presentato al Catasto Terreni Tipo mappale per la demolizione della rimessa e successivamente denuncia di variazione al Catasto fabbricati, con procedura Docfa, per la costituzione di area urbana F1. Si stima una spesa di euro 2.000,00 oltre diritti catastali pari ad euro 200,00.

Esiste corrispondenza con quanto previsto nelle tavole di progetto allegato al suddetto permesso a costruire e successiva DIA a completamento n. 286/2010.

Fermo quanto sopra, 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: immobile non soggetto ad attestazione di prestazione energetica

Stato del bene: da verbale redatto dal Custode l'immobile risulta in mediocre stato conservativo.

Disponibilità dei beni: il bene risulta libero.

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base Lotto Unico: € 70.695,00 (euro settantamilaseicentonovantacinque/00)

Offerta minima: € 53.022,00 (euro cinquantatremilaventidue/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/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 sottoindicate, entro le ore 12:00 del 09/10/2024 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, overosia 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 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:

Beneficiario: **Tribunale di Pistoia Esecuzione immobiliare 207/2022**

Banca: **BCC Banca Alta Toscana**

IBAN: IT19B0892213807000000840252

Causale: **Esecuzione immobiliare 207/2022 - Tribunale di Pistoia, lotto unico, versamento cauzione.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico 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 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 10/10/2024 al 16/10/2024 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.

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 “**Tribunale di Pistoia- Esecuzione immobiliare 207/2022**”; 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 prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e contattando il Custode Giudiziario "Is.Ve.G. S.r.l" all'indirizzo mail prenota.pt@isveg.it o al telefono (n. 0573/3571532 – 0573/3571525), ovvero possono reperire ulteriori informazioni fissando un appuntamento presso lo studio del professionista delegato, Avv. Simone Daghini in Pistoia, Via V. Vitoni n. 21 (Tel.: 0573/1974934; Fax: 0573/1974933).

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 – 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto di 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, 24 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Simone Daghini