

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Francesca Mazzoni (cod. fisc. MZZ FNC 76M58 D612A) con studio in Pistoia, Via dei Fabbri n. 37 (tel. 0573.994084 fax 0573.503499), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 05/02/2024 nel procedimento esecutivo **n. 05/2014 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 Ottobre 2024 alle ore 12,00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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, ad eccezione della trascrizione di

Convenzione Edilizia R.G n. 7012 - R.P. n. 4661 (formalità a carico dell'acquirente), rispetto alla quale si precisa che in sede peritale è stato rilevato che, dalla lettura del titolo, detta Convenzione Edilizia risulta scaduta, anche se non è emersa agli atti alcuna annotazione in merito.

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 **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 2

(formato dai beni n. 2 e n. 5 della perizia)

BENE n. 2

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno n.1/D, posto al piano terra (sottostrada) di un fabbricato condominiale su due piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito complessivamente da n. 4 unità abitative, oltre corte scoperta interamente recintata. L'unità è libera su tre lati (est, sud ed ovest) ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere e servizio igienico, oltre pertinenze esclusive costituite da piccolo portico antistante l'ingresso e resede circostante dal quale è consentito l'accesso dalla pubblica viabilità tramite passaggio a comune dotato di cancello pedonale.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente. I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica,

idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc. La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 468, sub. 4, categoria A3, classe 5[^], consistenza 5,5, superficie catastale 105 mq, rendita € 340,86, piano T-1.

Si fa presente che la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a seguito della realizzazione del locale uso dispensa previsto dal titolo edilizio all'interno del vano uso soggiorno-pranzo, quale adeguamento necessario alla conformità igienico sanitaria di detto vano, il cui rapporto delle superfici aero-illuminanti è attualmente inferiore ai minimi di legge e regolamentari.

In sede di perizia è stata infatti verificata con esito negativo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto è stato rilevato il seguente abuso: mancata realizzazione del locale uso dispensa previsto dal titolo edilizio all'interno del vano uso soggiorno-pranzo. In riferimento a detta difformità, in sede peritale non è stata ravvisata la possibilità di sanatoria, visto il necessario adeguamento dei locali alla conformità igienico sanitaria di detto vano, il cui rapporto delle superfici aero-illuminanti è attualmente inferiore ai minimi di legge e regolamentari.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti, con i relativi riferimenti catastali in qualità di beni comuni non censibili: vialetto di accesso, foglio 41 mappale 468 sub.1; cabina contatori, foglio 41 mappale 468 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone residenziali di saturazione originate da Piani attuativi" di cui all'art.39.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n. 10 del 03/12/2005 (cod. interno n. 41/43) e successiva variante n.16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

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.

In riferimento alla AGIBILITÀ/ABITABILITÀ si fa presente che dalle ricerche eseguite presso l'U.T. del Comune di Marliana, è emerso che il bene in oggetto è sfornito della relativa attestazione, ma che non ne è pregiudicato il relativo rilascio a seguito dei ripristini e degli aggiornamenti catastali sopra indicati e facendo salvo il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti attualmente non rinvenute.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

BENE n. 5

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 13 posto a lato della sede stradale, ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno c.m., piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 471, sub. 2, categoria C6, classe 1[^], consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 16,78, piano T.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere area di manovra a comune identificata con foglio 41 mappale 471 sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "parcheggi pubblici esistenti" di cui all'art. 45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017. Si fa presente che al comma 1 di detto articolo è indicato che detti spazi "Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle

presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone".

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n.10 del 03/12/2005 (codice interno n.41/43) e successiva variante n.16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

E' stata verificata con esito negativo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 dei beni: il compendio è libero da persone.

Prezzo base: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila//00)

Offerta minima: € 51.750,00 (Euro cinquantunomilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Vendita soggetta ad imposta di registro, salvo esercizio di opzione per l'imposizione Iva da parte dell'esecutato.

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

LOTTO 3
(formato dai beni n. 3 e n. 6 della perizia)

BENE n. 3

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno n. 1/C, posto al piano primo (piano strada) di un fabbricato condominiale su due piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito complessivamente da n. 4 unità abitative oltre corte scoperta interamente recintata. L'unità in oggetto è libera su tre lati (Est, Sud ed Ovest) ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, ripostiglio, disimpegno, due camere di cui una con terrazzo e servizio igienico, oltre loggiato esclusivo antistante l'ingresso attraverso il quale è consentito l'accesso dalla pubblica viabilità tramite passaggio a comune dotato di cancello pedonale.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente. I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc. La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 468, sub. 6, categoria A3, classe 5[^], consistenza 5, superficie catastale 81 mq, rendita € 309,87, piano 1.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti con i relativi riferimenti catastali in qualità di beni comuni non censibili: vialetto di accesso, foglio 41 mappale 468 sub. 1; passaggio e porzione di loggiato a comune, foglio 41 mappale 468 sub. 2; cabina contatori, foglio 41 mappale 468 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone residenziali di saturazione originate da Piani attuativi" di cui all'art.39.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n.10 del 03/12/2005 (codice interno n.41/43) e successiva variante n.16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

In riferimento alla AGIBILITÀ/ABITABILITÀ si fa presente che dalle ricerche eseguite presso l'U.T. del Comune di Marliana, è emerso che il bene in oggetto è sfornito della relativa attestazione, ma che non ne è pregiudicato il relativo rilascio a seguito dei ripristini e degli aggiornamenti catastali sopra indicati e facendo salvo il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti attualmente non rinvenute.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

BENE n. 6

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 13 posto a lato della sede stradale, ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno c.m., piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 471, sub. 3, categoria C6, classe 1^, consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 16,78, piano T.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere area di manovra a comune identificata con foglio 41 mappale 471 sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "parcheggi pubblici esistenti" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017. Si fa presente che al comma 1 di detto articolo è indicato che detti spazi "Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone".

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n.10 del 03/12/2005 (codice interno n.41/43) e successiva variante n.16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

E' stata verificata con esito negativo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 dei beni: il compendio è libero da persone.

Prezzo base: € 49.000,00 (Euro quarantanovemila//00)

Offerta minima: € 36.750,00,00 (Euro trentaseimilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del

prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento//00)

Vendita soggetta ad imposta di registro, salvo esercizio di opzione per l'imposizione Iva da parte dell'esecutato.

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

LOTTO 4

(formato dai beni n. 4 e n. 7 della perizia)

BENE n. 4

Diritti di piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno n. 1/E, posto al piano primo (piano strada) di un fabbricato condominiale su due piani fuori terra, libero su quattro lati e costituito complessivamente da n. 4 unità abitative oltre corte scoperta interamente recintata. L'unità in oggetto è libera su tre lati (Est, Nord ed Ovest) ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, ripostiglio, disimpegno, due camere di cui una con terrazzo e servizio igienico, oltre loggiato esclusivo antistante l'ingresso attraverso il quale è consentito l'accesso dalla pubblica viabilità tramite passaggio a comune dotato di cancello pedonale.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente. I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc. La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 468, sub. 7, categoria A3, classe 5[^], consistenza 5, superficie catastale 72 mq, rendita € 309,87, piano 1.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge, tra le quali si segnalano le seguenti con i relativi riferimenti catastali in qualità di beni comuni non censibili: vialetto di accesso, foglio 41 mappale 468 sub. 1, passaggio e porzione di loggiato a comune, foglio 41 mappale 468 sub. 2; cabina contatori, foglio 41 mappale 468 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei

beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone residenziali di saturazione originate da Piani attuativi" di cui all'art.39.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n.10 del 03/12/2005 (codice interno n. 41/43) e successiva variante n.16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

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.

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

In riferimento alla AGIBILITÀ/ABITABILITÀ si fa presente che dalle ricerche eseguite presso l'U.T. del Comune di Marliana, è emerso che il bene in oggetto è sfornito della relativa attestazione, ma che non ne è pregiudicato il relativo rilascio a seguito dei ripristini e degli aggiornamenti catastali sopra indicati e facendo salvo il rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti attualmente non rinvenute.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

BENE n. 7

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 13 posto a lato della sede stradale, ubicato a Marliana (PT), località Casore del Monte, Via Sovvigno c.m., piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto dei Fabbricati del Comune di Marliana al foglio 41, particella 471, sub. 4, categoria C6, classe 1[^], consistenza 13, superficie catastale 13 mq, rendita € 16,78, piano T.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere area di manovra a comune identificata con foglio 41 mappale 471 sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "parcheggi pubblici esistenti" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, approvate con delibera del C.C. n.11 del 24/03/2017. Si fa presente che al comma 1 di detto articolo è indicato che detti spazi "Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone".

REGOLARITA' EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Marliana (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito con Permesso di Costruire n. 10 del 03/12/2005 (codice interno n.41/43) e successiva variante n. 16 del 29/12/2009.

Si fa presente che i beni di che trattasi sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. Le opere di urbanizzazione ivi previste sono state autorizzate con Concessione n.66 del 24/09/1998 e successive n.21 del 02/10/2002 e n.9 del 02/12/2005.

E' stata verificata con esito negativo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Pur facendo parte il compendio pignorato di fabbricato condominiale, in sede peritale non sono emersi oneri di natura condominiale.

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^a 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 dei beni: il compendio è libero da persone.

Prezzo base: € 46.000,00 (Euro quarantaseimila//00)

Offerta minima: € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento//00)

Vendita soggetta ad imposta di registro, salvo esercizio di opzione per l'imposizione Iva da parte dell'esecutato.

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

LOTTO 5

(formato dai beni n. 8 e n. 9 della perizia)

BENE n. 8

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreno agricolo uso boschivo, ubicato a Marliana, località Casore del Monte, Via Sovvigno, per una superficie complessiva catastale di mq. 540, con giacitura acclive, ubicati nelle immediate vicinanze di area lottizzata ed attualmente non custoditi, non asserviti da accesso diretto dalla pubblica via bensì da strada interpoderale.

Trattasi in particolare di terreni uso boschivo con presenza di vegetazione di alto e medio fusto, avente forma irregolare e giacitura in pendenza.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente. I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc. La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Terreni del Comune di Marliana:

- foglio 41, particella 241, qualità bosco ceduo, classe 2^a, superficie 350 mq, reddito dominicale € 0,2, reddito agrario € 0,11;
- foglio 41, particella 403, qualità bosco ceduo, classe 2^a, superficie 190 mq, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,03.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

REGOLARITA' EDILIZIA

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

I terreni in oggetto sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno. I lotti aventi riferimento anche le particelle in oggetto sono stati oggetto di titoli edilizi autorizzativi alla costruzione di alloggi, Concessione Edilizia n.10 del 03/12/2005 e n.16 del 29/12/2009.

BENE n. 9

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreno agricolo uso boschivo, ubicati a Marliana, località Casore del Monte, Via Sovvigno, per una superficie complessiva catastale di mq. 290, con giacitura pianeggiante, ubicati nelle immediate vicinanze di area lottizzata ed attualmente non custoditi, asserviti da accesso diretto dalla limitrofa strada pubblica.

Trattasi in particolare di terreni uso boschivo con presenza di vegetazione di alto e medio fusto, avente forma irregolare e giacitura pianeggiante limitrofa alla sede stradale pubblica.

I beni immobili in oggetto sono ubicati in zona limitrofa al centro abitato della frazione di "Casore del Monte", posta in zona montana a circa 600 ml. sul livello del mare, tra il capoluogo di provincia Pistoia ed il capoluogo di comune Marliana ovvero a circa km.15 dalla prima e circa Km.10 dalla seconda, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente. I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica e di illuminazione pubblica), mentre scarsi relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc. La località non ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Terreni del Comune di Marliana:

- foglio 41, particella 401, qualità bosco misto, classe 2[^], superficie 130 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,02;
- foglio 41, particella 398, qualità bosco misto, classe 2[^], superficie 160 mq, reddito dominicale € 0,1, reddito agrario € 0,02.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede peritale non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei

beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

REGOLARITA' EDILIZIA

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

I terreni in oggetto sono stati oggetto di Piani di Lottizzazione attualmente scaduti, derivanti da atti di "Convenzione a Lottizzare" del 23/09/1998 e del 25/05/2005 riguardanti un'area comprendente anche ulteriori appezzamenti di terreno.

Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica acquisito in sede peritale, i terreni in oggetto ricadono in "sede stradale".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 dei beni: il compendio è libero da persone.

Prezzo base: € 850,00 (Euro ottocentocinquanta//00)

Offerta minima: € 637,50 (Euro seicentotrentasette//50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 100,00 (Euro cento//00)

Vendita soggetta ad Iva per quanto concerne il bene n. 8 e vendita fuori campo Iva ex art. 2 comma 3 lett. c) DPR 633/1972 per quanto concerne il bene n. 9.

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.

*** **

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si rinvia alla relazione peritale del Geom. Gianluigi Lenzi, perito nominato dal Tribunale di Pistoia (reperibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it).

*** **

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 29/10/2024 (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, 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;
- 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 Immobiliare n. 05/2014 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente **IBAN IT 51 D 08922 13807 000000 213297**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 05/2014 R.G.E., lotto n. _____, 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 30/10/2024 al 05/11/2024, 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, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti 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 alla procedura o bonifico bancario sul conto corrente della procedura con i dati sopra indicati, salvo quanto precisato in caso in cui risulti parte della procedura esecutiva un creditore titolare di mutuo fondiario; 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 nominato dal G.E, individuato in Is.Ve.G. Srl, Borgo Albizi n. 26, Firenze, presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile 14, prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo mail del custode giudiziario prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesca Mazzoni, tel. 0573.994084, email mazzonifrancesca@gmail.com.

Le visite presso gli immobili degli interessati all'acquisto saranno gestite dal Custode giudiziario in conformità a quanto stabilito nel vademecum intitolato "Computi del custode del compendio pignorato", pubblicato sul sito web del Tribunale di Pistoia.

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 e Kijiji - Ebay Annunci;
- 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, 06/06/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Mazzoni