

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avvocato Ilaria Baldi (C.F.:BLDLRI76L43F205C) con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott.ssa Nicoletta Curci, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 22.06.2023, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.Es. n. 190/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 ottobre 2024 alle ore 10,00** presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato l'autocertificazione contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007.

L'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode.

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato inoltrerà al G.E. le istanze di liberazione degli immobili formalizzate dagli aggiudicatari (anche per il tramite del custode giudiziario) unitamente alla bozza di decreto di trasferimento e non prima della relativa predisposizione; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dal decreto di trasferimento nel rispetto delle modalità attuative indicative dal G.E. e con spese a carico della procedura.

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

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

LOTTO UNICO

BENE N. 1: Albergo ubicato in Montecatini Terme (PT) – Via Baragiola n. 1

Diritto di piena proprietà su di un edificio a destinazione alberghiera attualmente in totale disuso sito nel Comune di Montecatini Terme (PT), Via Baragiola n. 1.

L'immobile è elevato su quattro piani fuori terra oltre al piano scantinato e piano soffitta, corredato da resedi e giardino compreso tra la Via Baragiola e Viale IV Novembre ed è così composto: al piano seminterrato da locali ad uso deposito, locali spogliatoio e servizi del personale, disimpegno, nonché locali tecnici; al piano terra da ingresso, due locali soggiorno, reception, bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, magazzino, verande e due piccoli resedi di cui il primo posto sul fronte nord ed il secondo posto sul fronte sud dell'edificio; al piano primo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio ed ulteriore bagno; al piano secondo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio ed ulteriore bagno; al piano terzo da undici camere di cui dieci con bagno, locale di servizio ed ulteriore bagno; al piano quarto – soffitta da locali ad uso rimessa.

L'edificio è collegato verticalmente per mezzo di un vano scala che si diparte dal piano interrato fino a raggiungere il piano quarto-soffitta, inoltre in detto edificio è presente un ulteriore vano scale che collega il piano interrato con il piano terra. Si precisa che i piani terra, primo, secondo e terzo sono collegati per mezzo di un impianto meccanico di sollevamento.

Non sono previsti vincoli od oneri condominiali per il fabbricato in oggetto.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile viene identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) nel foglio di mappa n. 17, particella n. 107, subalterno n. 3, categoria D.2, graffata con foglio di mappa n. 20, particella n. 18, rendita € 13.600,00, piano T-1-2-3-4- S1.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non sussiste corrispondenza catastale tra i dati catastali attuali e quelli presente nell'atto di pignoramento, in quanto quest'ultimo atto è stato eseguito sul preesistente identificativo catastale, ovvero sul Foglio 17, particella 107, graffata alla particella 293, a sua volta graffata alla particella 18 del foglio 20, soppresso a far data dal 27 gennaio 2012. Si può tuttavia affermare che l'esame della planimetria catastale agli atti, derivante dai nuovi identificati, consente una concreta identificazione.

Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se in sporadici casi, quest'ultima non recepisce alcune lievi diverse distribuzioni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Tale discordanza a giudizio dell'esperto perito Geometra Massimiliano Paolini non assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31 marzo 2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2016, successivamente emendato per meri errori materiali ed aggiornato nel quadro conoscitivo, classifica l'area che ricomprende il fabbricato in oggetto, nonché il suo resede circostante, nelle "Aree del Tessuto Urbano", in zona urbanistica "A", all'interno della sottozona "AA" nell'ambito delle "Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva", di cui all'articolo 73 delle N.T.A. In particolare, si tratta di una zona all'interno della perimetrazione di cui al vincolo ambientale e paesaggistico dove risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata. Per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle N.T.A., cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive. La sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni. Fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di

particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti: a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle N.T.A., sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; b. interventi previsti agli art. 66 commi 2, 3 e 4; c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della S.U.L. Esistente; d. interventi che determinino mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle N.T.A.; e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle N.T.A. eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; f. interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata; in presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione. E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico). Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza. Per quanto riguarda l'area antistante al fabbricato, anch'essa risulta classificata nelle "Aree del Tessuto Urbano", in zona urbanistica "VP – verde privato", all'interno delle "Aree con vincoli o caratteristiche particolari", nell'ambito delle "Zone con vincoli ed aree di rispetto comunali" di cui all'articolo 119 delle N.T.A. Tali zone, comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del R.U. con apposita simbologia VP, individuano le aree urbane, che per la loro particolare ubicazione o per le loro peculiari

caratteristiche devono essere preservate dall'edificazione e mantenute come elementi di valore naturalistico, ambientale ed urbano. Risulta pertanto vietata l'edificazione e l'abbattimento delle alberature esistenti, fatte salve le possibilità d'intervento disciplinate all'interno del suddetto articolo 119. E' tuttavia consentita l'attività afferente all'edilizia libera, come disciplinata dalle leggi vigenti, la realizzazione di impianti sportivi (piscine, campi da tennis, ecc.) e loro volumi tecnici e di servizio, fino ad un max. di 20,00 mq. di S.U.L. e di H. max non superiore a ml. 2,40. Detti impianti devono essere di uso esclusivo delle proprietà alla quali si riferiscono, anche se poste a cavallo di spazi pubblici. E' anche consentito l'utilizzo di dette aree per la sosta di automezzi e per l'esposizione di prodotti nonché la realizzazione di impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli, ai sensi dell'art. 122 delle N.T.A.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica la costruzione del fabbricato, nel suo impianto originario, è avvenuta in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Trattandosi di un fabbricato di antica costruzione le ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Montecatini Terme, non hanno permesso di reperire il titolo abilitativo originario. Tuttavia, a seguito delle diverse modifiche che il fabbricato ha subito nel corso del tempo, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: 1) Richiesta di cui alla P.E. n. 1892 del 15 novembre 1930 per lo spostamento del tetto nella parte anteriore per portarlo a livello della parte posteriore dell'edificio ad uso alberghiero; 2) Richiesta di cui alla P.E. n. 53 del 27 febbraio 1952 per la costruzione di una cisterna per il recupero a rifiuto dell'acqua potabile da realizzarsi sul terreno posto di fronte all'edificio ad uso alberghiero; 3) Licenza Edilizia n. 345 del 24 dicembre 1953 per ampliare la sala da pranzo dell'edificio ad uso alberghiero; 4) Licenza Edilizia n. 330 del 7 gennaio 1956 per l'ampliamento delle finestre dell'edificio ad uso alberghiero; 5) Licenza Edilizia n. 320 dell'11 dicembre 1957 per l'ampliamento e sistemazione dell'edificio ad uso alberghiero; 6) Licenza Edilizia n. 354 del 19 dicembre 1960 per l'ampliamento dello scantinato e l'ampliamento di finestre al piano terreno sulle pareti est e sud dell'edificio ad uso alberghiero; 7) Licenza Edilizia n. 43 del 30 gennaio 1961 per la costruzione di terrazzi sul fronte est dell'edificio ad uso alberghiero; 8) Licenza Edilizia n. 181 del 9 maggio 1967 per l'esecuzione di modifiche interne dell'edificio ad uso alberghiero; 9) Licenza Edilizia n. 48 del 16 dicembre 1967 per l'ampliamento del locale dispensa nel cantinato dell'edificio ad uso alberghiero; 10) Concessione Edilizia pratica n. 5358 del 29 aprile 1983 per il rifacimento del tetto con ampliamento delle gronde lungo il lato nord e sud dell'edificio ad uso alberghiero; 11) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1296 del 18 ottobre 1990 per la costruzione di un disimpegno coperto con struttura in ferro al piano terra e realizzazione di veranda coperta al piano soffitta dell'edificio ad uso alberghiero; 12) Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio ad uso alberghiero, protocollo n. 1117 del 7 gennaio 1990, consistenti nella posa di pavimenti e rivestimenti in alcuni locali di servizio e bagni oltre alla

revisione del manto di copertura; 13) Richiesta diretta ad ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria dell'edificio ad uso alberghiero, di cui alla domanda inoltrata in data 17 febbraio 2006, protocollo n. 5457, pratica n. 103/2006, successivamente archiviata dal Dirigente dell'Ufficio comunale con determina protocollo n. 22773 del 20 luglio 2006; 14) Attestazione di conformità in sanatoria n. 395 del 10 marzo 2008, protocollo n. 14841 per aver eseguito l'installazione di due impianti per il condizionamento dell'aria sulla facciata nord dell'edificio ad uso alberghiero; 15) Autorizzazione per la manutenzione straordinaria di una porzione della copertura dell'edificio ad uso alberghiero di cui alla pratica n. 663 del 14 ottobre 2009, protocollo n. 42309; 16) Comunicazione di Inizio Lavori per una ulteriore manutenzione del manto di copertura dell'edificio ad uso alberghiero di cui alla pratica n. 98 del 13 novembre 2019, protocollo n. 51883. Agli atti, conservati nell'archivio comunale risultano presenti le sole seguenti domande di abitabilità: 1) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 9 settembre 1960 per i vani costruiti a seguito dell'ampliamento dell'albergo in base alla Licenza n. 320 del 1957 sopra richiamata; 2) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 21 aprile 1961 per l'ampliamento dello scantinato esistente dell'albergo in base alla Licenza n. 354 del 1960 sopra richiamata; 3) Domanda di permesso di abitabilità e di uso per costruzioni edilizie del 15 maggio 1967, con successiva autorizzazione comunale del 10 giugno 1967 per l'esecuzione di alcune modifiche interne dell'albergo in base alla Licenza n. 181 del 1967 sopra richiamata.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli elaborati grafici disponibili che hanno contraddistinto nel corso del tempo le molteplici modifiche apportate all'edificio. In alcuni casi si sono riscontrate discordanze con le misure riportate nelle tavole grafiche che in qualche circostanza travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione. Sono state inoltre constatate differenze nella forma e nella rappresentazione grafica di alcuni dei locali, nonché discrepanze di alcune destinazioni degli ambienti presenti come pure, alle volte, discordanze relativamente ai vani di apertura interni al fabbricato. Si tratta di aspetti che comunque non inficiano la commerciabilità immobiliare, non vertendo su "abusi primari", ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. In questa fase si può affermare, a giudizio del sottoscritto, che per la definizione dell'iter amministrativo sarà necessario corrispondere ai vari enti interessati le relative sanzioni amministrative, paesaggistiche, i diritti di segreteria, gli oneri comunali, regionali, ecc., nonché i

necessari onorari professionali. Tali costi, sulla scorta della determinazione n. 2, emanata dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio del Comune di Montecatini Terme in data 10 gennaio 2020, possono essere, ad oggi, sommariamente stimati in circa euro 3.500,00 ai quali andranno aggiunti, come detto, gli onorari professionali, i relativi oneri e contributi di legge per un totale complessivo indicativo di circa euro 7.000,00 come meglio precisato in perizia ed in successiva perizia integrativa.

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.

Stato conservativo: Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi pessimo. Nel complesso, trattasi di una struttura realizzata in epoca molto remota per la quale nel corso del tempo non si è mai proceduto con significativi adeguamenti funzionali che di fatto hanno comportato un lento ed inesorabile degrado generale dei materiali e delle finiture che in massima parte sono ancora quelle dell'epoca di costruzione. La struttura, sotto il profilo tipologico, costruttivo, impiantistico, nonché nell'ambito della programmazione degli spazi e delle funzioni ivi presenti, risente fortemente di queste carenze accumulate nel corso del tempo. Risulta evidente, dallo stato in cui versa l'unità, la necessità di profonde riqualificazioni, ottenibili solo per mezzo di significativi e importanti interventi sia a livello edile, che di finitura, nonché di dotazioni impiantistiche e tecnologiche fra le quali spiccano sicuramente l'impianto elettrico, quello di sollevamento, di riscaldamento, di climatizzazione, quello antincendio e di sicurezza, oltre, considerando la vetustà del fabbricato, agli imprevisti che potrebbero nascere a seguito di valutazioni progettuali specifiche.

Regime fiscale: la vendita del bene non sarà soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro.

Certificazione energetica: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 02 Marzo 2023 ed allegata alla perizia, ad oggi non risultano registrati ed attualmente in essere contratti di locazione, comodato od altro contratto dai quali si possa ricavare l'occupazione di soggetti terzi. In particolare dal sopralluogo effettuato è emerso che all'interno della struttura, oggi non più attiva, sono presenti ancora gli arredi dell'attività alberghiera precedentemente insediata.

Prezzo base: € 486.000,00 (Euro quattrocentottantaseimila/00),

Offerta minima: € 364.500,00 (Euro trecentosessantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 12,00 del giorno 15 Ottobre 2024 inviandola 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 del Ministero della Giustizia. A questo proposito, si precisa che le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciata 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 DM 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 DM 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 DM 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
- 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 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 riferito alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 190/2022 R.G.Es. Tribunale di Pistoia**, al seguente **IBAN IT89S0892213807000000840216**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 190/2022 R.G.Es. Trib. Pistoia, lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno alla gara.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 16/10/2024 al 21/10/2024, e terminerà alle ore 12,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.

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.

A tal fine, **entro 40 giorni dall'aggiudicazione o – se minore- entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.

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 c.p.c.). La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 190/2022 Trib. Pistoia”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 co. 3 c.p.c. 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 Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256,

www.isveg.it ed indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ilaria Baldi, con studio in Pistoia, Piazza Spirito Santo, 1, tel. 0573/22288, e mail: baldi@bdblegal.it pec: ilaria.baldi@pec.avvocatipistoia.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano Terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno 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, con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it;**
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito **Immobiliare.it**, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 10 Giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Baldi