

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Matteo Bolognini**, C.F.: BLG MTT 72T16 D612O, con studio in Pistoia (PT), Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva **n. 100/2021 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **10 OTTOBRE 2024 alle ore 12:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

- LOTTO 1 -

Diritti di **piena proprietà** sopra porzione di un più ampio fabbricato da terra a tetto, libero su tre lati, posto nel comune di **Pistoia (PT), frazione San Pantaleo, via Montebuono nn. 7-9-11**, costituita da un **APPARTAMENTO** di civile abitazione, posto ai piani terra e primo, disimpegnato da scala interna, accessibile dal **civico numero 9** a mezzo di corte tergale a comune direttamente comunicante con la via di Montebuono, tramite stradello inghiaiato che, distaccandosi dalla suddetta via, insiste sopra il mappale 703 (non oggetto del presente trasferimento), lambendo il perimetro della particella 164 (non oggetto del presente trasferimento), fino a raggiungere

tergalmente la suddetta corte. Si precisa che la corte in questione è, altresì, adibita a parcheggio dei veicoli.

Si da atto che nel mese di gennaio 2023 è stato provveduto al rifacimento del tetto mediante sostituzione del manto di copertura ed installazione di guaina bituminosa.

Detta unità immobiliare, autonoma sotto il profilo impiantistico, è composta:

- *al piano terra*, da ingresso, locale sottoscala, cucina con ripostiglio e soggiorno con ripartizione ad uso ripostiglio;
- *al piano primo*, da disimpegno, tre camere e bagno, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani.

La superficie convenzionale complessiva è di 138,00 mq.

Sono, altresì, compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge, consuetudine e destinazione ed in particolare sulla corte tergale a comune di circa 350 mq (mappale 122 sub. 7).

L'immobile non risulta, comunque, inserito in un contesto condominiale; pertanto, non vi sono vincoli od oneri condominiali da sostenere, né risultano programmati interventi straordinari di natura condominiale.

Si precisa che a carico del mappale 703 (oggetto del successivo Lotto 4) ed a favore dei beni oggetto del presente lotto, sussiste per destinazione del padre di famiglia **servitù di passaggio** da esercitarsi mediante utilizzo dello stradello inghiaiato di cui sopra.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di Pistoia (PT), nel foglio **234**, dai mappali:

- **122 sub. 5** (*originatosi dal precedente mappale 122 sub. 2*), non correttamente intestato, categoria A/4, classe 7[^], consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 138, rendita Euro 445,44, **quanto all'appartamento**; così risultante a seguito di denuncia di variazione per frazionamento del mappale 122 sub. 2 del 19/06/1986 (n. 1898C.1/1986), in atti dal 24/08/1986;

- **122 sub. 7**, quale **bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 122** (subb. 1, 5 e 6), senza rendita, **quanto alla corte comune**; così risultante a seguito di denuncia di costituzione depositata in data 15/06/2022, prot. n. PT0020909.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate, fatta unicamente eccezione per le seguenti difformità:

- errata intestazione catastale;
- la planimetria in atti non recepisce la diversa distribuzione di alcuni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare;
- alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche.

Per la regolarizzazione catastale delle suddette difformità, il Tecnico incaricato dal Tribunale stima una spesa complessiva - tra oneri di regolarizzazione e spese tecniche - pari a circa Euro 500,00.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non risulta che il bene di cui al Lotto 1 sia provvisto:

- dell'attestazione di agibilità;
- del certificato energetico (APE e/o ACE);
- delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Il tecnico incaricato dal Tribunale ed il Custode Giudiziario riferiscono che l'unità immobiliare in oggetto risulta **occupata** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura esecutiva.

Disponibilità del bene: occupato.

Oneri condominiali: non risultano.

Prezzo base: € 69.500,00 (Euro sessantanovemilacinquecento/00).

Offerta minima: €. 52.125,00 (Euro cinquantaduemilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

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



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



* * *

LOTTO 3

Diritti di **piena proprietà** sopra porzione di un più ampio fabbricato da terra a tetto, libero su tre lati, posto nel comune di **Pistoia (PT)**, frazione **San Pantaleo**, via **Montebuono nn. 7-9-11**, costituita da un **MAGAZZINO**, posto al piano terra senza numero civico, accessibile a mezzo di corte tergalte a comune direttamente comunicante con la via di Montebuono, tramite stradello inghiaiato che, distaccandosi dalla suddetta via, insiste sopra il mappale 703 (non oggetto del presente trasferimento), lambendo il perimetro della particella 164 (non oggetto del presente trasferimento), fino a raggiungere tergalmente la suddetta corte. Si precisa che la corte in questione è, altresì, adibita a parcheggio dei veicoli.

Il magazzino in oggetto, costituente porzione dell'originaria abitazione rurale a servizio del fondo rustico e ad allo stato non avente più le caratteristiche abitative e pertanto da considerarsi come magazzino, si compone di quattro locali ed, in particolare, il primo entrando nell'unità è rappresentato dall'ex-soggiorno, il secondo dall'ex cucina, i due tergalati contraddistinti dall'originaria funzione di cantina. Sempre all'interno dell'unità è, altresì, presente una porzione dell'originaria scala, oggi senza uscita, che conduceva al piano superiore dell'abitazione.

La superficie convenzionale complessiva è di 92,00 mq.



Sono, altresì, compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge, consuetudine e destinazione ed in particolare sulla corte tergale a comune di circa 350 mq. (mappale 122 sub. 7).



L'immobile non risulta, comunque, inserito in un contesto condominiale; pertanto, non vi sono vincoli od oneri condominiali da sostenere, né risultano programmati interventi straordinari di natura condominiale.



Si precisa che a carico del mappale 703 (oggetto del successivo Lotto 4) ed a favore dei beni oggetto del presente lotto, sussiste per destinazione del padre di famiglia **servitù di passaggio** da esercitarsi mediante utilizzo dello stradello inghiaiato di cui sopra.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di Pistoia (PT), nel foglio **234**, dai mappali:

- **122 sub. 1**, categoria C/2, classe 4[^], consistenza mq. 87, superficie catastale mq. 115, rendita Euro 283,07, **quanto al magazzino**; così risultante a seguito di denuncia di costituzione del 11/04/2008 (n. 529.1/2008), prot. n. PT0073240, in atti da pari data;
- **122 sub. 7**, quale **bene comune non censibile** a tutti i subalterni del mappale 122 (subb. 1, 5 e 6), senza rendita, **quanto alla corte comune**; così risultante a seguito di denuncia di costituzione depositata in data 15/06/2022, prot. n. PT0020909.



Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non risulta che il bene di cui al Lotto 3 sia provvisto:

- dell'attestazione di agibilità;
- del certificato energetico (APE e/o ACE);
- dell'impianto elettrico, termico ed idrico.



Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali: non risultano.

Prezzo base: €. 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

Offerta minima: €. 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00), pari

al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

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

* * *

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà sopra appezzamento di **terreno agricolo** a coltura di **VIVAIO** ubicato nel Comune di **Pistoia (PT)**, **frazione San Pantaleo**, con accesso dalla **via Montebuono**, a giacitura pianeggiante e di forma geometrica irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. 11.358. Il fondo rustico in oggetto idoneo alla produzione in coltura "a pieno campo" e dotato di pozzo irriguo, è contraddistinto da una buona viabilità interna, anche verso le direttrici provinciali e nazionali, ed è inserito all'interno del distretto orto/floro/vivaistico pistoiese, oltre ad essere visibile dalla adiacente autostrada Firenze-Mare (A11).

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto **Terreni** del Comune di Pistoia (PT), nel foglio **234**, dal mappale **703**, vivaio, classe 1[^], superficie mq. 11.358, reddito dominicale Euro 1.001,31 e reddito agrario Euro 469,27; così risultante a seguito di frazionamento e relativa soppressione del mappale 121 del 16 gennaio 2019, protocollo n. PT0001934 (n. 1934.1/2019), in atti da pari data.

Si precisa che a carico del terreno in oggetto ed a favore dei beni oggetto dei Lotti 1 e 3 e del bene rappresentato dal mappale 122 sub. 6, sussiste per destinazione del padre di famiglia **servitù di passaggio** da esercitarsi mediante utilizzo dello stradello inghiaiato descritto ai precedenti lotti.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in catasto.

Il tecnico incaricato dal Tribunale ed il Custode Giudiziario riferiscono che il bene in oggetto risulta **occupato** in forza di contratto di affitto agrario, opponibile alla parte aggiudicataria sino al 09/09/2029.

Disponibilità del bene: occupato.

Prezzo base: €. 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00).

Offerta minima: €. 61.500,00 (Euro sessantunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/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.

I beni di cui ai Lotti 1-3-4 vengono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal Tribunale.

Situazione urbanistica e catastale Lotti 1-3-4

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta che il fabbricato del quale costituiscono porzioni i beni di cui ai Lotti 1 e 3, è stato **costruito in data anteriore al 1^ settembre 1967** e che successivamente sono state eseguite alcune opere in esecuzione dei seguenti titoli abilitativi rilasciati o depositati presso il Comune di Pistoia (PT):

- Permesso per Lavori del 13 novembre 1979, protocollo n. 512/1979, relativo alla esecuzione di opere per il completo rifacimento del tetto;
- Domanda di sanatoria presentata in data 29 marzo 1986, protocollo n. 17902, pratica n. 4611/21, relativamente ad alcune opere eseguite in difformità, per la realizzazione di due unità di civile abitazione e locali accessori (con le suddette opere si sono formate, in primo luogo, l'unità immobiliare che costituisce oggetto del Lotto 1 e l'unità immobiliare rappresentata dal mappale 122 sub. 6, in secondo luogo, dalla porzione residuale della proprietà ne è derivata, pur non essendo oggetto delle opere suddette, anche la terza unità immobiliare di cui al Lotto 3). In data 10 maggio 2000, con successiva notifica del 17 luglio 2000, è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria n. 295.

Rispetto allo stato autorizzato di cui ai titoli abilitativi sopra riportati, i rilievi effettuati presso le unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 3 da parte del tecnico incaricato dal Tribunale hanno evidenziato le seguenti difformità urbanistiche:

- alcune variazioni e/o traslazioni delle aperture, oltre ad una diversa conformazione di alcuni spazi;
- discordanze fra le misure riportate nelle tavole grafiche depositate che, in rari frangenti, travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione;
- è presente una piccola tettoia, realizzata in elementi leggeri ancorati in parete (*relativamente al Lotto 1*).

Per la regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità, il Tecnico incaricato dal Tribunale stima una spesa complessiva - tra oneri di regolarizzazione e spese tecniche - pari a circa Euro 2.500,00.

Sulla base di un certificato di destinazione urbanistica estratto **in data 14/03/2022**, si precisa che l'appezzamento di terreno oggetto del Lotto 4 ricade:

- all'interno del "territorio rurale": in particolare, all'interno degli "ambiti di pianura", nelle "aree agricole specializzate di pianura", di cui all'art. 84 delle N.T.A. (*totalmente*);
- all'interno delle "fasce di rispetto stradale" (*parzialmente*).

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.

*** **

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 9 OTTOBRE 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, 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 di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it*, deve essere contenuta 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 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" (cfr. passo n. 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 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 cod. civ., 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, ***nonché del presentatore;***
- 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetti, un inabilitati o un amministrati 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** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 100/2021 R.Es.** al seguente **IBAN IT14Z0103013800000003609026**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 100/2021 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come **completezza** delle informazioni richieste e dei **documenti** da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara** telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o

più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 10/10/2024 al 15/10/2024 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito

alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. n. 100/2021 Tribunale Pistoia**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 01/09/1993 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. 01/09/1993 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 n. 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode, Is.Ve.G. S.r.l.**, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 - 1° piano, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 - 3571525/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Matteo Bolognini, in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108 (Email: matbolog@tiscalinet.it; Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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 SPORTELLINO 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 relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - **Plus**" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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, 12/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Bolognini

BOLOGNINI.MA
2024.06.12.16.28:34

Signer:
CN=BOLOGNINI MATTEO
C=IT
2.5.4.4=BOLOGNINI
2.5.4.42=MATTEO

Public Key:
RSA/2048 bits