

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

La sottoscritta Avv. Elena Moretti, (cod. fisc. MRT LNE 85B58 G713H), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 18.2.2019 nel procedimento esecutivo n. R.E. 129/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 (ventinove) gennaio 2025 alle ore 15.00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Piazza XXVII Aprile n. 14, 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 nonché 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 UNICO

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 1 - Capannone ad uso artigianale/industriale ubicato a Massa e Cozzile (PT), Loc. Margine Coperta, Via Vangile n. 20, per la maggior parte dislocato ad un solo piano ed in minor porzione su due piani fuori terra, adibito alla lavorazione elettromeccanica con annessi locali di servizio ed uffici amministrativi. L'opificio si compone di: - al piano terreno: locale lavorazione per un'altezza di mt.7,65, locale tecnico per compressori, ufficio, locale quadri elettrici, vano

scala di collegamento con il piano primo, magazzino, spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, altro vano scala di collegamento con il piano primo, altro spogliatoio dal quale si accede a tre servizi igienici, sala mensa oltre resede lato nord-est-sud e parte sul lato ovest dove si trova anche l'area urbana descritta al p. 2 della perizia; - al piano primo: 4 uffici, sala riunione (ufficio), disimpegno, n. 3 antibagni e n. 3 servizi igienici, due corpi scale. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di 2007,18 mq.

Bene n. 2 - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Loc. Margine Coperta, Via Vangile n. 20, piano terra, di mq. 297, in aderenza al capannone di cui al bene 1, posta sul lato ovest dello stesso, ed allo stato dei luoghi, ne forma unico corpo senza la presenza di delimitazioni di sorta.

Al complesso vi si accede a mezzo di servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mossa, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale posto a nord del fabbricato oggetto di esecuzione, gravando i mappali 1210 e porzione del map. 302 sub. 6 del foglio 15. Nell'atto di provenienza è specificato che detto uso di passo è ininterrotto, pacifico e palese da oltre venti anni come citato nell'atto rogato dal not. Ciro Lenzi di Pescia del 15.04.1983.

Confini.

L'immobile confina: a nord ed est con prop. ***, a sud con prop. ***, ad est in parte con residua prop. della società esecutata ed in parte con prop. ***, s.s.a.; l'area confina a nord con prop. ***, ad est ed a sud con prop. della società esecutata, ad ovest con prop. ***, s.s.a.

Parti comuni.

Il compendio pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e/o con parti comuni.

Si precisa tuttavia che con atto notarile pubblico del 06/10/2017 rep. 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. 3105 R.P. del 11/10/2017 viene data: costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di *** e contro la società ***, con la quale la società *** ha costituito servitù perpetua di passaggio, pedonale e carrabile, con qualunque mezzo e a qualunque ora del giorno e della notte, a carico dell'area urbana censita al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (PT), in foglio 15, particella 1763 (cd. Fondo servente); e a favore delle seguenti unità immobiliari di cui il sig. ***, che accetta, ha la piena ed esclusiva proprietà, e precisamente a favore delle aree urbane censite al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile (PT) in foglio 15, particella 1762, area urbana e al foglio 15, particella 1764, area urbana (cd. Fondo dominante); nonché a favore della porzione di capannone industriale/artigianale, posto in aderenza lungo il lato ovest delle predette aree urbane, all'interno di Via Vangile n. 20, censito al catasto fabbricati del Comune

di Massa e Cozzile (PT) al foglio 15, particella 302, subalterno 11, categoria D/1 (cd. Fondo dominante).

- Nel quadro D della trascrizione di acquisto/provenienza di cui al rogito notarile pubblico del 06/10/2017, repertorio 1276/964 rogato dal Notaio Trombetta Luisa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia al n. registro particolare n. 3103 del 11/10/2017 a favore della società *** e contro *** viene riportato: vi si accede a mezzo servitù di passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo, che dalla Via Vangile si sviluppa in direzione est fino a raggiungere il piazzale a nord del fabbricato, gravando le particelle 1210 del foglio 15 e porzione della particella 302, subalterno 6, stesso foglio. La parte venditrice garantisce l'uso ininterrotto, pacifico e palese di detto passo da oltre venti anni, già citato nell'atto ai rogiti del Not. Ciro Lenzi in data 15/04/1983, rep. 15.685, registrato a Pescia in data 27/04/1983, al n. 1341, vol. 227 e trascritto a Pescia in data 11/05/1983 al n. 1227 di formalità. Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge, la piena ed esclusiva proprietà di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi e oneri anche fiscali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere ad eccezione di quanto segue: - servitù gravante la particella 353 del foglio 15, e a favore delle confinanti particelle 370 e 1388, del medesimo foglio, avente ad oggetto il diritto per il fondo dominante di mantenere, nonché di costruire anche in sopraelevazione e mantenere, costruzioni a distanza dal confine del fondo servente inferiore a quella prevista dalla legge e dai regolamenti comunali, giusto atto ai rogiti del Not. Raffaele Lenzi in data 08/05/1997, rep. 21229, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 21/05/1997, al n. 1140 RP e atto ai rogiti del ridetto Not. Lenzi in data 23/12/2008, rep. 54083, debitamente registrato e trascritto a Pescia in data 09/01/2009, al n. 67 RP.

Nelle visure ventennali anche nelle trascrizioni n. 1227 del 11/05/1983 (dove è citata servitù di passo a favore del map.353 per l'accesso dalla Via Colligiana), n. 2584 del 15/11/1983 e n. 397 del 10/02/1987 si riscontrano i diritti per le servitù che come per legge vengono tramandate nella cessione.

Rappresentazione catastale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia - Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile:

- Sezione ____ **foglio 15, particella 353**, sub. __, zona censuaria __ categoria D/7, classe __, consistenza __ vani, rendita €. 13.700,00 (il bene 1);

- Sezione _____ foglio 15, particella 1763, sub. ____, zona censuaria ____, categoria F/1, classe ____, consistenza, sup. cat. 297 mq., __ vani, rendita _____ (il bene 2).

Situazione urbanistica e catastale:

Normativa urbanistica. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile, vigente al tempo della perizia di stima, qualifica il fabbricato e l'intera proprietà come Zona D - Tessuti prevalentemente produttivi -- sottozona D1 -- zona produttive esistenti di saturazione -- tavola POC_QP.03 disciplinata dall'Art. 65 – Sottozona D1 – Aree e tessuti edilizi produttivi esistenti di saturazione (VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE (PS) e formazione PIANO OPERATIVO (PO) APPROVAZIONE POC_NTA - Norme Tecniche di Attuazione).

Regolarità 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il capannone è stato edificato in forza di:

- concessione edilizia numero 92 anno 1983 del 7/12/1983 che autorizzava la costruzione di laboratorio artigianale;
- in data 30/01/1986 è stata presentata la comunicazione protocollo numero 616 ex articolo 26 della legge del 28/02/1985 per modifiche interne (detto atto amministrativo è risultato mancante presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa e Cozzile al momento dell'accesso agli atti del CTU avvenuto in data 20/01/2022);
- in data 14/06/1985 con protocollo numero 4910 è stato presentato al Genio Civile di Pistoia il collaudo statico con pratica Numero 58 anno 1984;
- in data 03/02/1986 è stata rilasciata l'agibilità registrata al numero 2;
- concessione edilizia PE 7 numero 108 anno 1991 del 19/08/1991;
- autorizzazione edilizia numero 11 anno 1994 del 16/03/1994 per installazione sulla copertura di protezione tipo Ondulit;
- dia 786/D del 16/07/2001 è stata installata pensilina Metallica a sbalzo;
- in seguito sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria in forza di pratica edilizia numero 128 anno 2016 protocollo numero 7897 del 09/07/2016, SUAP numero 7619 del 04/07/2016 Cila per interventi di edilizia libera ai sensi della legge regionale 65/2014 e successiva pratica edilizia numero 175 anno 2016 protocollo numero 11537 del 15/10/2016 SUAP numero 11497 del 14/10/2016 Cila per interventi di edilizia libera ai sensi della legge regionale 65/2014;

- cila per realizzazione di cabina elettrica e relativo scavo PE n. 22 anno 2019 prot. 1214 del 31/01/2019.

La resede esclusiva di pertinenza è censita all'urbano ed ha una superficie complessiva inferiore a 5000 metri quadrati, e 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. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, l'area urbana in oggetto è stata legata alla costruzione del capannone, di cui al punto 1 come da atti amministrativi sopra elencati, fino al 2017, dopodiché è stato scorporato.

Dati catastali. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria ultima in atti è stata presentata in data 05/09/2017 e registrata con il n. PT0054251.

È presente elaborato planimetrico n. PT0054251 del 05/09/2017 con tipo mappale n.40302 del 19.06.2017.

Certificazioni. Si precisa che per il capannone: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Tuttavia, per quanto riguarda il certificato energetico dell'immobile/APE, il CTU nominato dal Tribunale non ha reperito un documento ufficiale. Per quanto riguarda gli impianti, il CTU chiarisce che i medesimi risultano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, non rilevando difformità sostanziali al momento del sopralluogo.

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 del bene: *L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto non opponibile.*

Il G.E. del Tribunale ha emesso ordine di liberazione dell'immobile, la cui esecuzione da parte del Custode Giudiziario, è stata tuttavia sospesa fino all'aggiudicazione del compendio.

Nell'immobile sono presenti beni mobili di proprietà dell'occupante e macchinari di proprietà di terzi.

Si precisa altresì che sono presenti beni mobili sequestrati dalla Guardia di Finanza nell'ambito di un sequestro preventivo.

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Prezzo base: € 566.000,00 (Euro cinquecentosessantaseimila/00),

Offerta minima: € 424.500,00 (Euro quattrocentoventiquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 11.000,00 (2% del prezzo base, arrotondato per difetto alle 500,00 € inferiori).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28/01/2025 (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, ovverosia 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 **diecimillesimo (0,1%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 129/2021 R.E. al seguente IBAN IT02 F 08922 13807 000000220240, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 129/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (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 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 29/01/2025 al 04/02/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione feriale**); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro e/o IVA, 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).**

Si precisa al riguardo che nella consulenza tecnica depositata in atti la CTU Geom. Cheti Petri ha indicato sia con riguardo al capannone (bene 1) che all'area urbana (bene 2) il regime della vendita come "soggetta IVA" ma il regime applicabile è quello dell'IVA su opzione di cui all'art. 10, n. 8-ter, D.P.R. n. 633/1972.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 129/2021 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il

mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email per la prenotazione delle visite prenota.pt@isveg.it; Tel.: 0573/3571532-0573/3571525-0573/308256; www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elena Moretti, in Pistoia, Via del Can Bianco n. 7 (Tel. 0573/364364).

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 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 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, 26 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Moretti