

# 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.**



**77/2017 R.ES.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

## **A V V I S A**

che il giorno **6 NOVEMBRE 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.

1



L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonchè da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi 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**

Diritto di *piena proprietà* sopra **palazzo multipiano** con area di pertinenza, ubicato nella zona semicentrale ovest del **comune di Pistoia**, viale Macallè n. 23, un tempo sede della Questura di Pistoia.

L'immobile si trova inserito in una fascia edificata frapposta fra viale Macallè a nord, via N. Sauro a sud e la linea ferroviaria Pistoia-Porretta a ovest.

L'edificio, rispetto a viale Macallè, è elevato di sette piani fuori terra, oltre a piano tecnico in copertura e due piani sotto strada, il più basso dei quali si trova a livello di via N. Sauro.

L'andamento sopraelevato del viale Macallè nel punto in cui scavalca la ferrovia, pone al di sotto della strada due piani dell'immobile che, in realtà, prospettano sul cortile a livello di via N. Sauro, dove il piano di campagna si trova pressoché a quota dei binari ferroviari.

Pertanto i due piani sotto strada, rispetto a viale Macallè, sono di fatto elevati fuori terra rispetto a via N. Sauro, pur essendo posti sul loro fronte nord, a ridosso delle spalle del ponte e del terrapieno del ridotto viale.

Il palazzo ha accesso dalla viabilità e dal marciapiede di viale Macallè, mediante lastrico esclusivo sul quale si apre l'unica porta di ingresso sul lato nord.

Inoltre ha accesso pedonale-carrabile a sud dalla via N. Sauro n. 74, mediante portone e sottopasso rispetto ad altra proprietà soprastante, dal quale si raggiunge l'**area di pertinenza** che è, in effetti, a quota della predetta strada.

Esiste, inoltre, un altro ingresso pedonale, attraverso la fascia di pertinenza della linea ferroviaria Pistoia-Porretta, dal quale si entra nel cortile del fabbricato, mediante cancello ricavato nell'alto muro di recinzione.

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

L'edificio è composto da:

**A) unità immobiliare residenziale**, costituita da un appartamento non indipendente, posto al piano sesto nel settore nord del complesso e prospettante su viale Macallè, avente accesso in comune con altre unità immobiliari. L'appartamento, collegato in senso verticale con vano scala e ascensore a comune con altre unità immobiliari, è composto da: ingresso-corridoio, cucina, ripostiglio, due bagni, sala pranzo, camera o studio, soggiorno, due camere, balcone;

**B) unità immobiliare direzionale**, costituita da uffici e accessori che occupano una parte del primo piano sottostrada (rispetto a viale Macallè), una piccola parte del piano terzo, l'intero piano quarto, la maggior parte del piano quinto ed una parte del piano sesto del complesso immobiliare. Gli uffici, con accesso in comune ad altre unità immobiliari e collegati in senso verticale con vano scala e ascensore a comune, sono composti da diversi vani, con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici;

**C) unità immobiliare direzionale** costituita da:

- magazzino, tettoie, vani tecnici e accessori che occupano l'intero piano secondo sotto strada (piano terreno rispetto a via N. Sauro da cui ha accesso carrabile), eccetto la cabina elettrica di proprietà di Enel (rappresentata dal mappale 551 sub. 24, nel foglio 218);

- uffici e accessori in una parte del piano primo sotto strada, l'intero piano terreno, primo, secondo, la maggior parte del piano terzo, una parte del piano quinto ed il piano copertura con vano tecnico. L'unità immobiliare, avente ingresso in comune con altre unità immobiliari, è collegata in senso verticale con vano scala e ascensore a comune. Gli uffici sono composti da diversi vani, con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici.

Costituiscono **parti comuni** fra le unità immobiliari che compongono il complesso in oggetto: il vano scale e ascensore dal piano secondo sotto strada al piano copertura, l'ingresso al piano terreno da viale Macallè, oltre a vani tecnici al piano secondo sotto strada.



Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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.




Il compendio pignorato, non correttamente intestato, risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di Pistoia (PT), Sezione U, nel foglio **218**, dai mappali:

- **551 sub. 19**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 8 vani, rendita Euro 867,65, piano 6, quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera A); così risultante a seguito di variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 32606.1/2014 del 08/12/2014, protocollo n. PT0087667, in atti da pari data;

- **551 sub. 13**, categoria **D/8**, rendita Euro 9.626,00, piani S1-3-4, quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera B); così risultante a seguito di variazione di classamento in autotutela n. 4570.1/2018 del 06/03/2018, protocollo n. PT0011957, in atti da pari data;

- **517** graffata ai mappali **519 sub. 2** e **551 sub. 1**, categoria **D/8**, rendita Euro 17.512,00, piani T-S2, quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera C); così risultante a seguito di variazione di classamento in autotutela n. 4310.1/2018 del 26/02/2018, protocollo n. PT0010866, in atti da pari data.

## Consistenza

  
  
  
4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino e spazi accessori	386,58 mq	483,23 mq	0,50	241,62 mq	3,25 m	secondo sottostrada (piano terreno da Via N. Sauro)
cortile	368,49 mq	373,63 mq	0,10	37,36 mq	0,00 m	secondo sottostrada (piano terreno da Via N. Sauro)
accessori settore nord	211,46 mq	264,33 mq	0,50	132,16 mq	3,08 m	piano primo sottostrada
uffici e accessori ala sud	166,40 mq	208,00 mq	0,80	166,40 mq	3,08 m	piano primo sottostrada
uffici e accessori	291,66 mq	364,57 mq	1,00	364,57 mq	3,02 m	terreno
terrazza	24,14 mq	24,14 mq	0,25	6,04 mq	0,00 m	terreno
lastrico	131,42 mq	131,42 mq	0,10	13,14 mq	0,00 m	terreno
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,99 m	primo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	primo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,98 m	secondo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	secondo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	389,29 mq	2,99 m	terzo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	terzo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,97 m	quarto
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	quarto
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	32,95 m	quinto
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	quinto
uffici e accessori	109,50 mq	136,87 mq	1,00	136,87 mq	2,98 m	sesto
balconi	7,12 mq	7,12 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	sesto
appartamento non indipendente	199,58 mq	249,48 mq	1,00	249,44 mq	2,98 m	sesto
balconi	33,10 mq	33,10 mq	0,25	8,28 mq	0,00 m	sesto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3342,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3342,60 mq</b>		

## Situazione urbanistica e catastale

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta:

(i) che il complesso immobiliare è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, nelle seguenti zone:

- UP Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo e di servizio, disciplinate dall'art. 94 delle NTA, per quanto riguarda il settore nord del complesso immobiliare, comprendente tutta la parte edificata;
- Tessuti TS1, TS2, TS3, borghi di pianura e tessuti novecenteschi, disciplinate dall'art. 33 delle NTA, relativamente alla porzione sud del cortile ed il passaggio su via N. Sauro;
- Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare), disciplinate dall'art. 41 delle NTA, per quanto riguarda il bordo est del complesso immobiliare;
- Fasce di rispetto e altre indicazioni, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49), disciplinate dall'art. 69 delle NTA, relativamente al complesso immobiliare quasi per l'intero, eccetto una piccola parte lato est;

(ii) che il fabbricato di cui al Lotto 1 è stato costruito in data **anteriore al 1<sup>a</sup> settembre 1967**, in forza della **licenza edilizia Prot. n. 11.300/1595 del 19/10/1965** e che non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri, né diritti demaniali o usi civici;

(iii) che successivamente sono state eseguite opere in esecuzione dei seguenti titoli abilitativi rilasciati e/o depositati presso il Comune di Pistoia (PT):

- **licenza edilizia a sanatoria Prot. n. 11.300/60 del 12/01/1967**, variante alla licenza edilizia Prot. n. 11.300/1595 del 19/10/1965 per la rettifica della sagoma (vengono meno gli andamenti inclinati della facciate) e per il riempimento volumetrico del settore nord del piano sesto, originariamente previsto a terrazza parzialmente coperta, con indicazione nel cartiglio dello stralcio planimetrico "*nuova sede della Questura e del comando gruppo guardie di P.S. di Pistoia*"; nella citata licenza a sanatoria sono riportate, tra le altre, le seguenti prescrizioni: <<21) [... omissis ...] *che i locali al piano della via N. Sauro ed il soprastante piano mezzanino, siano accessibili unicamente dalla via Macallè, ed a tale scopo all'atto della visita di abitabilità dovrà risultare eseguito il muro di recinzione a sbarramento dell'accesso dal lato ferrovia.>>; <<23) *Dovrà essere conservato l'accesso pubblico pedonale dalla via Macallè alla Via N. Sauro, in conformità del disegno presentato in data 07.02.1966 prot. n. 3112, e sotto l'osservanza delle prescrizioni particolari che l'Amministrazione Comunale si riserva di impartire.>>;**

- **collaudo** delle strutture del 07/09/1966 e **licenza d'uso** del 22/11/1966;

- **permesso di abitabilità n. 4/1967 del 14/01/1967**, con l'esclusione dei due piani posti al di sotto del livello di viale Macallè in quanto vani non abitabili;



- **licenza edilizia n. 11.374/2431 del 24/02/1968**, per la costruzione di una "tettoia in plastica montata su struttura metallica", con la seguente prescrizione: <<21) Allorché gli Uffici della Questura siano trasferiti in altra sede, la predetta tettoia dovrà essere smantellata>>;
- **autorizzazione a sanatoria n. 251 del 03/06/1989**, per modifiche della sagoma al piano terreno su via N. Sauro e modifiche interne ed esterne al piano ammezzato soprastante;
- **permesso di abitabilità n. 28 del 06/09/1989** (conseguente all'autorizzazione a sanatoria n. 251/89), relativo a n. 4 vani ad uso ufficio al piano ammezzato e a n. 2 rimesse al piano seminterrato (piano terreno a livello di Via N. Sauro);
- **autorizzazione edilizia n. 789 del 22/10/1993**, relativa al restauro degli oggetti in cemento armato dei terrazzi;
- **denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 2.590/2003 del 04/12/2003**, relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate, dei balconi, consolidamento del lastrico anteriore su Viale Macallè.

Rispetto allo stato autorizzato di cui ai titoli abilitativi sopra riportati, i rilievi effettuati presso l'immobile da parte del tecnico incaricato dal Tribunale hanno evidenziato le seguenti **difformità urbanistiche**:

- A) modifiche interne ed esterne varie, modifiche della aperture, modifiche dei prospetti, per tutti i piani del fabbricato;*
- B) modifiche della suddivisione interna e delle partizioni a tutti i piani del fabbricato;*
- C) traslazioni planimetriche della sagoma a tutti i piani del fabbricato con traslazioni delle pareti e diverse dimensioni rientranti nel 2% delle misure dello stato assentito (rilevate graficamente in scala);*
- D) traslazioni altimetriche della sagoma a tutti i piani del fabbricato con traslazione delle pareti e dei solai e diverse dimensioni rientranti nel 2% delle misure dello stato assentito (sezione licenza edilizia n. 11.300/1595 del 19/10/1965);*
- E) diversa realizzazione delle tettoie in materiale plastico e acciaio nel cortile posteriore e, comunque, mancata ottemperanza alla prescrizione di cui alla licenza edilizia n. 11.374/2431 del 24/02/1968;*
- F) chiusura della scala di collegamento fra viale Macallè e via N. Sauro, in spregio alla prescrizione di cui alla licenza edilizia n. 11.300/60 del 12/01/1967;*
- G) realizzazione di piano di copertura a falde inclinate;*
- H) realizzazione di appartamento non indipendente al piano sesto;*
- I) utilizzo improprio del magazzino al piano secondo sottostrada come autorimessa;*
- L) apertura di cancello pedonale sul lato ovest del cortile, in spregio alla prescrizione di cui alla licenza edilizia n. 11.300/60 del 12/01/1967.*

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che le suddette difformità possono essere **sanate e/o regolarizzate** mediante accertamento di conformità a sanatoria ai sensi del D.Lvo 380/01 e sua applicazione in ambito regionale in forza degli artt. 206-209 della L.R. n. 65/2014.

Il consulente evidenzia, altresì, che le difformità rilevate costituiscono opere che, oltre ad incidere sull'aspetto edilizio-urbanistico, potrebbero avere anche valenza strutturale.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale rileva che dovrà esser effettuata la **rimessa in pristino** delle seguenti difformità:

- con riferimento alla difformità di cui alla precedente lettera B), limitatamente alle modifiche non conformi alle norme inerenti le dimensioni dei vani, le altezze, le superfici aeroilluminanti, ecc. e di sicurezza, in rapporto all'uso;

- con riferimento alla difformità di cui alla precedente lettera E), le tettoie devono essere demolite dal momento che la Questura di Pistoia non occupa più l'immobile, come da prescrizione della licenza edilizia n. 11374/2431 del 1968;

- con riferimento alla difformità di cui alla precedente lettera F), deve essere riaperta e resa nuovamente agibile la scala di collegamento fra viale Macallè e via N. Sauro, come da prescrizione della licenza edilizia n. 11300/60 del 1967, precisandosi che dovrà essere accertato se la scala, esistente ma non visibile in quanto tamponata al piano della ferrovia e coperta dal lastrico su viale Macallè, sia oggi idonea per l'uso pubblico;

- con riferimento alla difformità di cui alla precedente lettera L), l'apertura del passaggio pedonale deve essere richiusa in conformità alla prescrizione di cui alla licenza edilizia n. 11300/60 del 1967, secondo cui il cortile del fabbricato doveva avere accesso dal lato ferrovia.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso il comune di Pistoia.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio risultano le seguenti **difformità catastali**:

- quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera A), la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni e perché nell'abitazione è inclusa una porzione di altra unità immobiliare (rappresentata nel foglio 18, dal mappale 551 sub. 13);

- quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera B), la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni; una parte dell'unità immobiliare è di fatto inclusa nell'abitazione (rappresentata nel foglio 218, dal mappale 551 sub.19);

- quanto all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera C), la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni.



Per la regolarizzazione catastale delle suddette difformità si rende necessaria la redazione di variazione DOCFA con nuove planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale rileva che al piano terreno lato est dell'immobile sono presenti tre cisterne interrate, tutte quante svuotate e vetrificate, precisandosi che sarà onere di parte aggiudicataria procedere allo smantellamento (ove possibile), oppure al riutilizzo/sostituzione con altro tipo di cisterne funzionali alla ristrutturazione del fabbricato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio precisa che i costi per la sanatoria/regolarizzazione delle difformità rilevate (urbanistiche/catastali), sanzioni, oneri, spese tecniche, verifiche/adeguamenti statici, sismici, di sicurezza, di prevenzione incendi, di accessibilità disabili, nessuno escluso, propedeutici all'accertamento di conformità a sanatoria, nonché i costi per le rimessa in pristino (anche delle cisterne), non sono stati valutati, dovendosi ritenere già ricompresi nella stima dell'immobile effettuata dal tecnico a valore di trasformazione, ovvero tenendo di conto di una generale riconversione urbanistica dell'edificio e della sua ristrutturazione, riqualificazione e adeguamento.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non risulta che l'immobile de quo sia provvisto:

- dell'attestato di prestazione energetica;
- delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: LIBERO.**

**Oneri condominiali: NON SONO PRESENTI.**

**Prezzo base: €. 363.500,00 (Euro trecentosessantatremilacinquecento/00).**

**Offerta minima: €. 272.625,00 (Euro duecentosettantaduemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: €. 7.000,00 (Euro settemila/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](http://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 5 NOVEMBRE 2024** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 il *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 6 del Manuale Utente).**



**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 minorenni, 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:**

11





- 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 77/2017 R. ES.** al

seguito **IBAN IT 80 Z 01030 13800 000003493281**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 77/2017 R.G.E., lotto n. 1, 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](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere**

**disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara** telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 06/11/2024 al 11/11/2024 e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 15 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 IVA e/o 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 ed è esente IVA, salvo l'esercizio da parte dell'esecutato dell'opzione per la sottoposizione ad IVA



prevista dall'art. 10, comma 1 n. 8 ter, D.P.R. 633/1972, limitatamente alle unità immobiliari di cui alle precedenti lettere B) e C).

Gli 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. 77/2017 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](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto: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](mailto: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 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](http://www.astegiudiziarie.it);

- 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](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it));

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it)

Pistoia, 08/07/2024

#### **Il professionista Delegato**

Avv. Matteo Bolognini

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT