

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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



La sottoscritta Francesca Borea, (C.F. BROFNC85P67I422Z) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 27 marzo 2019 nel procedimento esecutivo n. 78/2017 R.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.



#### **AVVISA**

che il giorno **18 Dicembre 2024 alle ore 13,30**, presso il proprio studio a Pistoia, Via Camillo Benso Cavour n.59, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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](http://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 di 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 3**

Piena proprietà di bene immobile, ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34, rappresentato da una unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri e si compone di vano principale adibito a negozio, disimpegno, anti-wc e bagno. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni di cui gode diritti di comproprietà dell'edificio quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di Mappa 203, particella 243 e subalterno 1.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione e manutenzione riguardo le facciate esterne e le parti condominiali mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni. L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di

Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

Porzione della copertura condominiale risulta in locazione per installazione di antenna per telecomunicazioni a società di telefonia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

### **Situazione urbanistica e catastale**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, Foglio 203, Particella 243, Sub. 8, Categoria C1.

Ci sono delle difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare ed è stata indicata un'erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra.

### **Regolarità edilizia**

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'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- Concessione edilizia n.60 del 21.03.1984 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot.Gen. n.8094 del 01.04.1980 per la costruzione di un centro polifunzionale per servizi cittadini;
- Concessione edilizia n.152 del 18.06.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot. Gen. n.26412 del 02.05.1986 per variante in corso d'opera alla concessione originaria;
- Concessione edilizia n.22 del 13.02.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita al Prot.Gen. n.43378 del 18.08.1987 per variante finale alla concessione n.60 del 21.03.1984;
- Adempimenti di cui alla L.1086/71 e L.64/74 mediante deposito di pratica sismica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia al n.6736 del 16.9.1983 repertoriata come pratica n.1992; Atti integrativi depositati in data 13.03.1985 Prot.n .2157 e Prot.n. 4418 del 29.5.1985; Certificato di collaudo depositato in data 11.07.1980;
- Attestazione di agibilità rilasciata dal sindaco del Comune di Pistoia in data 07.07.1988 per il solo piano terra e primo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente, in quanto ci sono delle difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare ed è stata fornita un'erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra. Per la regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori

Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie e rifacimento della planimetria catastale da presentare al Catasto. Nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

#### **Vincoli o oneri condominiali**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Normativa urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato verificato che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

\*

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:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Il CTU ha rilevato la presenza di vincoli o di oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)

**Offerta minima:** € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**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.**

La vendita è esente IVA.

\*\*\*

#### **LOTTO 5**

Piena proprietà di bene immobile, ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34, rappresentato da una unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato

di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale e carrabile esterna al piano seminterrato dalla corte comune carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: vano principale adibito a magazzino, due vani tecnici, ripostiglio e bagno. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni di cui gode diritti di comproprietà dell'edificio quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di Mappa 203, particella 243 e subalterno 1.

L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda riguardo le facciate esterne e le parti condominiali mentre non si presenta in buone condizioni per i locali interni. L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di areatori alimentati da una caldaia a gas condominiale.

Porzione della copertura condominiale risulta in locazione per installazione di antenna per telecomunicazioni a società di telefonia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, Foglio 203, Particella 243, Sub. 19, Categoria C2.

Ci sono delle difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare.

#### **Regolarità edilizia**

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'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- Concessione edilizia n.60 del 21.03.1984 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot.Gen. n.8094 del 01.04.1980 per la costruzione di un centro polifunzionale per servizi cittadini;
- Concessione edilizia n.152 del 18.06.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot. Gen. n.26412 del 02.05.1986 per variante in corso d'opera alla concessione originaria;
- Concessione edilizia n.22 del 13.02.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita al Prot.Gen. n.43378 del 18.08.1987 per variante finale alla concessione n.60 del 21.03.1984;



- Adempimenti di cui alla L.1086/71 e L.64/74 mediante deposito di pratica sismica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia al n.6736 del 16.9.1983 repertoriata come pratica n.1992; Atti integrativi depositati in data 13.03.1985 Prot.n .2157 e Prot.n. 4418 del 29.5.1985; Certificato di collaudo depositato in data 11.07.1980;
- Attestazione di agibilità rilasciata dal sindaco del Comune di Pistoia in data 07.07.1988 per il solo piano terra e primo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente, in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare, e per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Pistoia, Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie ed il rifacimento della planimetria catastale da presentare al catasto.

Nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

### **Vincoli o oneri condominiali**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Normativa urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato verificato che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

\*

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:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Il CTU ha rilevato la presenza di vincoli o di oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 79.500,00 (Euro settantanovemilacinquecento/00)

**Offerta minima:** € 60.000,00 (Euro sessantamila/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**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.**

La vendita è esente IVA.

\*\*\*

## **LOTTO 6**

Piena proprietà di bene immobile, ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34, rappresentato da una unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda e terza porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa pedonale e carrabile al piano seminterrato dalla corte comune carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: due vani principali adibiti a magazzino e bagno. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni di cui gode diritti di comproprietà dell'edificio quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di Mappa 203, particella 243 e subalterno 1.

L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda riguardo le facciate esterne e le parti condominiali mentre non si presenta in buone condizioni per i locali interni. L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico ma non di riscaldamento.

Porzione della copertura condominiale risulta in locazione per installazione di antenna per telecomunicazioni a società di telefonia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

### **Situazione urbanistica e catastale**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, Foglio 203, Particella 243, Sub. 25, Categoria C2.

Ci sono delle difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare.

### **Regolarità edilizia**

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'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- Concessione edilizia n.60 del 21.03.1984 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot.Gen. n.8094 del 01.04.1980 per la costruzione di un centro polifunzionale per servizi cittadini;
- Concessione edilizia n.152 del 18.06.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot. Gen. n.26412 del 02.05.1986 per variante in corso d'opera alla concessione originaria;
- Concessione edilizia n.22 del 13.02.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita al Prot.Gen. n.43378 del 18.08.1987 per variante finale alla concessione n.60 del 21.03.1984;
- Adempimenti di cui alla L.1086/71 e L.64/74 mediante deposito di pratica sismica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia al n.6736 del 16.9.1983 repertoriata come pratica n.1992; Atti integrativi depositati in data 13.03.1985 Prot.n. 2157 e Prot.n. 4418 del 29.5.1985; Certificato di collaudo depositato in data 11.07.1980;
- Attestazione di agibilità rilasciata dal sindaco del Comune di Pistoia in data 07.07.1988 per il solo piano terra e primo.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente, in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare, e per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Pistoia, Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie ed il rifacimento della planimetria catastale da presentare al catasto.

Nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

#### **Vincoli o oneri condominiali**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Normativa urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato verificato che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del



17.04.2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

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:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Il CTU ha rilevato la presenza di vincoli o di oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 41.500,00 (Euro quarantunomilacinquecento/00)

**Offerta minima:** € 31.500,00 (Euro trentunmilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

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

L'immobile sarà trasferito libero da persone ma con beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria. Dei presumibili costi di smaltimento (quantificati in euro 18.900,00 dall'ISVEG) si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.

**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.**

La vendita è esente IVA.

\*\*\*

## LOTTO 8

Piena proprietà di bene immobile, ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34, rappresentato da una unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla quarta porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale e carrabile esterna al piano seminterrato dalla corte comune carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: ingresso, disimpegno, ripostiglio, anti-wc, bagno, tre locali ad uso sala prove musicali ed un magazzino. L'unità è stata trasformata dal locatario da magazzino in locali per sala prove musicali, il tutto senza richiedere nessun parere alla Usl per la totale assenza di finestre e la mancanza dei requisiti igienico-sanitari per

la permanenza delle persone. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni di cui gode diritti di comproprietà dell'edificio quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di Mappa 203, particella 243 e subalterno 1.

L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda riguardo le facciate esterne e le parti condominiali mentre non si presenta in buone condizioni per i locali interni. L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e di raffrescamento mediante multisplit autonomi.

Porzione della copertura condominiale risulta in locazione per installazione di antenna per telecomunicazioni a società di telefonia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, Foglio 203, Particella 243, Sub. 29, Categoria C2.

Ci sono delle difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare.

#### **Regolarità edilizia**

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'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- Concessione edilizia n.60 del 21.03.1984 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot.Gen. n.8094 del 01.04.1980 per la costruzione di un centro polifunzionale per servizi cittadini;
- Concessione edilizia n.152 del 18.06.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot. Gen. n.26412 del 02.05.1986 per variante in corso d'opera alla concessione originaria;
- Concessione edilizia n.22 del 13.02.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita al Prot.Gen. n.43378 del 18.08.1987 per variante finale alla concessione n.60 del 21.03.1984;
- Adempimenti di cui alla L.1086/71 e L.64/74 mediante deposito di pratica sismica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia al n.6736 del 16.9.1983 repertoriata come pratica n.1992; Atti integrativi depositati in data 13.03.1985 Prot.n. 2157 e Prot.n. 4418 del 29.5.1985; Certificato di collaudo depositato in data 11.07.1980;
- Attestazione di agibilità rilasciata dal sindaco del Comune di Pistoia in data 07.07.1988 per il solo piano terra e primo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente, in quanto non è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare, e per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Pistoia, Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie ed il rifacimento della planimetria catastale da presentare al catasto.

Nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

L'utilizzo dei locali come sala prove non inficia la conformità urbanistica ma solo le norme igienico-sanitarie per la totale assenza di rapporti areo-illuminati per la permanenza di persone. Si rimanda agli uffici della Asl competenti in materia per l'eventuale parere in deroga.

### **Vincoli o oneri condominiali**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Normativa urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato verificato che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

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:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Il CTU ha rilevato la presenza di vincoli o di oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

**Offerta minima:** € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**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.**

La vendita è esente IVA.

\*\*\*



#### **LOTTO 14**

Piena proprietà di bene immobile, ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34, rappresentato da una unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al piano primo tramite la scala condominiale ed è così composta: attesa, disimpegno, dodici locali ad uso ufficio, due archivi ripostiglio, anti-wc, due bagni per il personale opportunamente disimpegnati, due bagni per i visitatori. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni di cui gode diritti di comproprietà dell'edificio quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di Mappa 203, particella 243 e subalterno 1.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda riguardo le facciate esterne e le parti condominiali mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni. L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

Porzione della copertura condominiale risulta in locazione per installazione di antenna per telecomunicazioni a società di telefonia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, Foglio 203, Particella 243, Sub. 15, Categoria A10.

Non ci sono difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

#### **Regolarità edilizia**

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'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:



- Concessione edilizia n.60 del 21.03.1984 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot.Gen. n.8094 del 01.04.1980 per la costruzione di un centro polifunzionale per servizi cittadini;
- Concessione edilizia n.152 del 18.06.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita con Prot. Gen. n.26412 del 02.05.1986 per variante in corso d'opera alla concessione originaria;
- Concessione edilizia n.22 del 13.02.1988 rilasciata dal Comune di Pistoia a seguito domanda acquisita al Prot.Gen. n.43378 del 18.08.1987 per variante finale alla concessione n.60 del 21.03.1984;
- Adempimenti di cui alla L.1086/71 e L.64/74 mediante deposito di pratica sismica all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia al n.6736 del 16.9.1983 repertoriata come pratica n.1992; Atti integrativi depositati in data 13.03.1985 Prot.n .2157 e Prot.n. 4418 del 29.5.1985; Certificato di collaudo depositato in data 11.07.1980;
- Attestazione di agibilità rilasciata dal sindaco del Comune di Pistoia in data 07.07.1988 per il solo piano terra e primo.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente per difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi per il mancato riporto corretto della divisione planimetrica dell'unità immobiliare. Per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Pistoia comunicazione Asseverata di inizio lavori tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie oltre al rifacimento della planimetria catastale da presentare al catasto.

Nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

#### **Vincoli o oneri condominiali**

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Normativa urbanistica**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato verificato che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.



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.

\*

**Disponibilità del bene:** L'immobile è libero.

**Oneri condominiali:** Il CTU ha rilevato la presenza di vincoli o di oneri condominiali.

**Prezzo base:** € 119.000,00 (Euro centodiciannovemila/00)

**Offerta minima:** € 89.500,00 (Euro ottantanovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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.**

La vendita è esente IVA.

\*\*\* \*\*

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 17 Dicembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".**

**L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche**

**trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell’utente).**

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è 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’amministrato 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](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**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 78/2017 R.E. al seguente IBAN IT61F0835870550000000769845, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 78/2017 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 saranno effettuati 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.

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 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 18/12/2024 al 23/12/2024, e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. \_\_\_ 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, Istituto Vendite Giudiziarie srl (Is.Ve.G.) con sede in Prato, Via F.lli Giachetti n. 35 (Email [pistoiaimmobiliarisveg.it](mailto:pistoiaimmobiliarisveg.it)) Tel.: 0573/3571532-25 ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Notaio Francesca Borea, via Cavour, n. 59, Pistoia (Tel.: 0573/1729872), pec: [francesca.borea@postacertificata.notariato.it](mailto:francesca.borea@postacertificata.notariato.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;

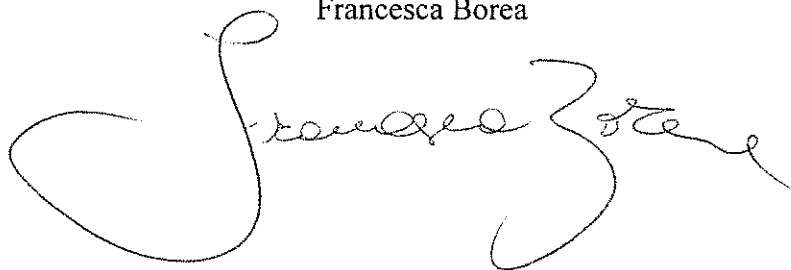
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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, 5 Luglio 2024

Il Professionista Delegato

Francesca Borea



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it