

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

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, CF: FRN MNL 74P47 G713N, con studio in Pistoia via Cavour n 37, cell 3387623035, tel 0573 24210, mail: emanuelafranchi1974@gmail.com oppure e.franchi@avvpatriziorosi.it, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento di esecuzione immobiliare n 91/2022 RGE, **limitatamente ai lotti 1, 3 e 6 della CTU**

a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 Maggio 2025 alle ore 15,00**, presso il Tribunale di Pistoia via XXVII Aprile n 14, nell'aula a ciò preposta, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze 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 i beni si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dai titoli di provenienza 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, costi ed oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli fiscali, IVA, 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 e nel bando di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili de quibus, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, della integrazione e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall' eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni, anche, a mero titolo di esempio, in ordine al regime fiscale cui è assoggettata la vendita stessa.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri suscettibili di trasformazione in pignoramento immobiliare che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, come nel lotto 1, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il giorno in cui eseguirà 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, sino all'approvazione del progetto di distribuzione somma.

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, sino all'approvazione del progetto di distribuzione somma.

LOTTO n 3 della CTU

Appartamento posto in Pistoia (PT) via Bartolomeo Sestini n 31/A, piano 1, interno 5

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) su unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Pistoia via Bartolomeo Sestini n°31/A e in parte edificato a cavallo del Rio Diecine e, più precisamente, trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo e identificato dall'interno n° 5, con accesso dalla quinta porta a destra per chi sale le scale condominiali e giunge al piano, internamente composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre balcone in affaccio sul lato nord/ovest.

All'edificio si accede attraverso corte di proprietà di terzi.

Rappresentazione catastale: Il fabbricato è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia, – Catasto dei Fabbricati del **Comune di Pistoia** al:

Sezione ____ foglio 186 particella 296 sub 37 graffato con foglio 186 particella 296 sub 38, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 135,57, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 16/02/1996 n°623C.1/1996 in atti dal 06/11/1996, oggetto poi di variazione classamento del 16/02/1996 n°623C.5/1996 in atti dal 02/06/1999, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie ed, infine, variazione toponomastica d'ufficio del 09/09/2019 n°14104.1/2019 in atti da pari data (pratica n°PT0038490).

Precisazione: Il sub 38 del mappale 296 è interamente di proprietà del venditore, mentre il sub 37 lo è per il soprassuolo, mentre il suolo sottostante (Rio Diecine) è di proprietà del Demanio dello Stato - Acque Pubbliche, talchè l'aggiudicatario potrà acquisire solo i diritti già di titolarità dell'esecutato

Corrispondenza catastale: Dal confronto fra la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato di fatto non risultano difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Quanto sopra considerando di rimuovere il soppalco con struttura in metallo presente e di ripristinare quindi il monolocale originario.

Servitu' e Oneri: Gli immobili vengono venduti con le inerenti servitù attive e passive, gli oneri e le limitazioni insistenti sugli stessi. Con contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 18/11/1993, repertorio n°17274, fascicolo n°6088, registrato a Pistoia il 07/12/1993 al n°2161 serie V ed ivi trascritto in data 23/11/1993 ai n°4810 e 4811 di Registro Particolare, del quale è opportuna la disamina da parte degli interessati all'acquisto del lotto n 3, sono state costituite servitù ed obblighi.

Per quanto riguarda le SERVITU':

- servitù di passo e transito, alla pedona e con ogni mezzo possibile (fatta eccezione per il tratto evidenziato con colore verde nella planimetria allegata all'atto, per il quale la servitù è concessa solo alla pedona), ma con espressa esclusione dello stazionamento, su strisce di terreno già ad uso piazzale e

strada che dipartono dalla via Sestini verso nord, piegando poi verso ovest e, successivamente, correndo lungo i confini ovest e nord della particella 505, verso nord e quindi verso est, insistenti sul terreno rappresentato all'epoca da porzione delle particelle 394, 300 e 298, quali meglio risultano individuate con colore giallo nella planimetria allegata all'atto con la lettera "A", dall'intera particella 1016 e da porzione della particella 505;

- servitù di attraversamento con tubazioni di scarico per acque nere, bionde e meteoriche opportunamente incassate nella porzione di fabbricato a piano terra, sottostante quella del piano primo venduta, ed ivi posizionate orizzontalmente sulle travi di sostegno del solaio, verticalmente lungo pilastri portanti, nonché eventualmente sotto la pavimentazione, fino a raggiungere l'esterno del fabbricato per il percorso più breve possibile, e da qui con tratti interrati nelle aree sulle quali è stata costituita la servitù di passo e sull'intera particella 505;

- servitù di attraversamento con tubazioni e cavi di adduzione e acqua, gas, energia elettrica, linee telefoniche e quant'altro, il tutto opportunamente interrato, nelle aree sulle quali è stata costituita la servitù di passo e sull'intera particella 505;

- servitù di installazione di mantenimento, a cura e spese dell'allora acquirente e suoi aventi causa (quindi a cura e spese dell'aggiudicatario), di scala esterna dal piano terra al piano primo posta in estremità nord-est del mappale 505;

- servitù di veduta, sia tramite le aperture esistenti, sia tramite altre da realizzarsi dall'allora acquirente, sia sulle corti identificate dalle particelle 505 e 1016, sia sulle corti identificate dalle particelle 295 e 298.

Per quanto riguarda gli **ONERI** che graveranno sull'aggiudicatario e suoi aventi causa:

- quota di 1/3 delle spese di manutenzione delle strisce di terreno ad uso passo, nonché delle tasse comunali per il passo carrabile sulla via Sestini;

- presa d'atto del vincolo esistente sul fabbricato in dipendenza dell'essere in parte edificato al di sopra del Rio Diecine che è demaniale ed accolto per sé e suoi aventi causa della quota del 50% del relativo canone da corrisponderci periodicamente all'Ufficio del Registro.

Viene altresì precisato -fra le altre cose - che *"fatta eccezione per il resede mappale 1388 venduto in proprietà esclusiva, nessun diritto di comproprietà viene venduto sulle altre aree esterne"*.

Parti comuni: Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato, con la precisazione che dal titolo di provenienza ultimo, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018 risulta quanto segue: "quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, che la parte acquirente dichiara di conoscere bene e accettare".

I beni comuni non censibili ai quali ha diritto l'unità in oggetto, risultano identificati al CF del Comune di Pistoia in **foglio 186:**

- dalla **particella 296 con i subalterni 28 e 29**, per ciò che attiene ingresso e vano scala condominiali, locale autoclave e impianti a piano terra, corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico comune accessibile dallo stesso;

- dalla **particella 1388** per ciò che attiene la resede esterna a parcheggio in corpo distaccato sul lato ovest del fabbricato.

Situazione urbanistica: Al momento della redazione della CTU l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti di recente formazione stabili-consolidati TR1" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo

di classificazione; per tale tipologia di edificio sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 41 sopra citato.

Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione

energetica: Non esiste il certificato energetico dell'immobile (cd APE), né la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è agibile.

Dalle ricerche urbanistiche compiute dall'esperto, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione a Sanatoria n°390 del 19/07/1993 rilasciata al sig. *** in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 29/03/1986 prot. n°17917 (P.E. n°4636/21) per ampliamenti, modifiche aperture e tramezzature di fabbricato commerciale;

- Concessione Edilizia n°47 del 31/01/1994 rilasciata a *** in seguito a domanda presentata in data 18/06/1992 prot. n°31143 (P.E. n°916/1992) per ristrutturazione di fabbricato industriale con parziale variazione di destinazione d'uso, con successiva variante asseverata ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 e D.L. 30/1996 depositata in data 17/02/1996 prot. n°9825.

Per la porzione oggetto di intervento edilizio di cui alla P.E. n°916/1992, fra cui ricade anche il lotto 3, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità numero d'ordine 20/1996 in data 05/03/1996 prot. n°10234/1996 (P.E. n°916/1992) a ***

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al precedente edilizio sopra citato e lo stato di fatto, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi nella redazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra indicata, oltre alla difformità riguardante l'installazione di un soppalco in legno con relativa scaletta di accesso su porzione del monolocale.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pistoia ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre procedere preliminarmente con l'eliminazione delle opere non sanabili, quali la rimozione del soppalco in legno con relativa scaletta di accesso, trattandosi di struttura che non rispetta i requisiti igienico-sanitari previsti dai regolamenti edilizio e d'igiene comunali vigenti.

Per le restanti difformità, è sufficiente presentare al Comune di Pistoia una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

L'esperto individua in € 3.000,00 i presumibili costi per la regolarizzazione del bene.

Si ricorda nuovamente che tutte le spese che si renderanno necessarie per la messa a norma del bene sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e di ciò è stato tenuto conto nella indicazione del prezzo base.

Stato conservativo: Il fabbricato nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione generale con cambio di destinazione d'uso concluso nell'anno 1996. Vi sono segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature sia sulle facciate che all'interno del vano scala, oltre alla necessità di un intervento di revisione generale della copertura e dei serramenti per ciò che attiene le parti condominiali.

Per quanto riguarda l'appartamento, risulta ben mantenuto nel tempo, con necessità di una ordinaria manutenzione generale e con un intervento più mirato su impianto di riscaldamento e servizio igienico.

Vincoli ed oneri condominiali: Vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp att cc "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

L'appartamento fa parte del condominio denominato "Condominio Rio", formato da complessive venti unità residenziali, oltre una unità produttiva con relativi depositi e con presenza di amministratore, il quale, su richiesta del CTU, ha riferito i seguenti dati:

- oneri condominiali scaduti impagati € 4.293,51;

- oneri condominiali scaduti impagati annualità in corso e annualità precedente alla data di CTU € 2.584,00;

- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) € 1.000,00;

Occupazione del bene: **OCCUPATO in forza di contratto OPPONIBILE alla procedura con scadenza il 31/08/2026, talchè l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e negli obblighi da esso derivanti.**

In ordine al contratto di locazione si precisa che:

- è stato stipulato per la durata di 3 anni dal 1/09/2021 al 30/09/2024, con proroga di diritto di 2 anni;

- il canone annuo è € 5.400,00;

- il locatore ha optato per il regime fiscale cedolare secca;

- il conduttore ha versato € 1.000,00 a titolo di deposito cauzionale.

ooo

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

ooo

Disponibilità del bene: **OCCUPATO in forza di contratto OPPONIBILE alla procedura.**

Visite al bene: Contattare il custode IS.VE.G tramite email: prenota.pt@isveg.it, e tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

Oneri condominiali: -Importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) € 1.000,00.

-Alla data di redazione della CTU gli oneri condominiali scaduti impagati per l'annualità in corso e l'annualità precedente ammontavano a € 2.584,00;

Prezzo base: € 56.000,00

Offerta minima: € 42.000,00 pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: DEVE ESSERE PARI ALMENO AL 20% (VENTI) DEL PREZZO OFFERTO

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

** *** **

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

“documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 6 maggio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **deve essere contenuta 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 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 minorenn**e, 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; **se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto** (es persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la procura che giustifichi i poteri. L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato a norma dell’art 579 ult comma cpc.

L’offerta dovrà altresì contenere:

- 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 (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;
- se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore” e/o altre) stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione, ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato);
- 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 e del presentatore, nonché del permesso di soggiorno ove occorrente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; 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 **VENTI per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana soc coop s.c. intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n 91/2022 R. Es Tribunale PT**" al seguente **IBAN: IT83 G089 2213 8020 0000 0840 971**" tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc Esecutiva n 91/2022, lotto n 3 - 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, senza ovviamente restituzione del bollo dovuto per legge) 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 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 07/05/2025 ore 15,00 al 12/05/2025 alle ore 12,00

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 10 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio, in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.

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, IVA, 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 91/2022 R. Es Tribunale PT"** 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 rivolgendosi al Custode (IS.VE.G), contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 0573 3571532 – 0573 3571525) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi tel 338 7623035 - 0573 24210.

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, sue eventuali integrazioni 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'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 e sul sito web del Tribunale di Pistoia (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la



partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia,

Il Professionista Delegato
Avv Emanuela Franchi

