

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.**

**I ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Alessandra Aiuti, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, (tel 3394114290 info@alessandraaiuti.it), professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. **85/2023 R.E.**

**AVVISA**

che il giorno **4 LUGLIO 2024 alle ore 15.00** procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile

**PER VISITARE L'IMMOBILE E' NECESSARIO CONTATTARE IL CUSTODE ISVEG tramite il portale delle Vendite Pubbliche o email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it)**

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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

liari 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

**La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali e la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla Legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per Legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente.. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.**

\*\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

**Descrizione:** Diritti di piena proprietà di appartamento e autorimessa posti Montecatini Terme (PT) lungo la Via Bellini n. 43.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale. Si accede all'appartamento previo passaggio da area esterna a comune, vano scale condominiale senza ascensore ed al suo interno troviamo: - al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere e due bagni oltre a terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla sala da pranzo;- al piano terzo sottotetto, quattro vani ad uso soffitta con ampio terrazzo. Completa la proprietà una cantina esclusiva posta al piano seminterrato accessibile da vano scale condominiale, oltre che da corte e rampa esterne con accesso carrabile a comune.

L'autorimessa è inserita al piano seminterrato del più ampio edificio condominiale dove risulta inserito anche l'appartamento sopra descritto. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene previo passaggio da rampa esterna a comune, resede comune ed al suo interno è composto da un unico vano.

All'unità immobiliare si accede anche mediante passaggio all'interno dell'edificio, nonchè da ingresso, vano scale e disimpegni condominiali.

**Dati catastali:** l'appartamento è censito al Comune di Montecatini Terme catasto fabbricati, al foglio 16, part. 53, sub 9 cat. A3, classe 5, consistenza 10, superficie catastale 215 mq, rendita € 1058,74. Il garage è censito al Comune di Montecatini Terme catasto fabbricati, al foglio 16, part. 53, sub 12 cat. C/6, classe 6, consistenza 31, superficie catastale 31 mq, rendita € 224,14

**Corrispondenza catastale:** per l'appartamento da un confronto con la planimetria catastale (presentata in data 10/03/1979) è stato possibile riscontrare alcune difformità interne alla civile abitazione. Con precisione al piano terzo, nonchè piano soffitta, sono stati costruiti dei tramezzi non portanti ai fini della realizzazione di un servizio igienico. Tale wc è difforme anche dal punto di vista edilizio nonchè in contrasto con le norme igienico sanitarie a causa dell'altezza interna. Anche se ai fini di un'eventuale regolarizzazione venissero rimossi i soli sanitari, la realizzazione di un vano in più in luogo dell'unico preesistente andrebbe ad inficiare sulla rendita catastale. Risulta quindi necessaria la presentazione della nuova planimetria catastale. Ai fini dell'aggiornamento il CTU stima un'onorario tecnico pari ad € 400,00 oltre il versamento dei diritti catastali pari ad € 50,00.

Per il garage: è stato possibile riscontrare alcune piccole difformità interne ma che non inficiano sulla rendita catastale, per questo motivo non risulta necessaria la presentazione della nuova planimetria.

L'immobile risulta catastalmente intestato al precedente nominativo dell'esecutato (che ha di fatto cambiato nome dopo aver acquistato l'immobile). Per regolarizzare la posizione, l'aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza in bollo dopo l'emissione del decreto di trasferimento a sue spese.

**Confini:** per l'appartamento parti comuni, B\*\*\*\* R\*\*\*\*, salvo se altri. Per la cantina: parti comuni, B\*\*\*\* N\*\*\*\*, L\*\* P\*\*, salvo se altri. Per il garage: Parti comuni, B\*\*\*\*\* M\*\*\*\*, F\*\*\*\*\* N\*\*\*\*, P\*\*\*\* P\*\*\*\*, salvo se altri.

**Regolarità edilizia:** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato mediante domanda di licenza di costruzione presentata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10/12/1973 per poi essere rilasciata licenza edilizia in data 22/06/1974 al n. 2193. In data 19/11/1974 la licenza è stata volturata all'impresa L\*\*\*\*. In data 01/07/1978 è stata presentata domanda di variante in corso d'opera alla coessione n.2193 del 22/06/1974 per poi essere rilasciata dal Comune di Montecatini terme con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978. Risulta rilasciato inoltre per l'unità immobiliare in questione il Permesso di Abitabilità in data 19/07/1979 con prot. 03053 e pratica n.2318. Risulta rilasciato inoltre per l'unità immobiliare in questione il Permesso di Abitabilità in data 19/07/1979 con prot. 03053 e pratica n.2318.

Per l'appartamento: a seguito del rilievo eseguito mediante misure dirette e da un confronto con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, nonché alla variante rilasciata con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978, sono state riscontrate alcune difformità e con precisione al piano secondo: - realizzazione di un parapetto in muratura nella scala che collega l'appartamento alla soffitta; - realizzazione di una muratura più spessa del tramezzo che separa l'ingresso con il soggiorno (è stata evitata una nicchia ed hanno seguito lo spessore del pilastro);- spostamento della porta di accesso al ripostiglio presente nel tinello;- realizzazione del terrazzo più lungo; - altezza interna utile maggiore di circa 5 cm. Nel piano soffitta, che è stato però solo parzialmente identificato nel grafico allegato alla concessione sopra citata, si evidenziano alcune difformità anche con l'ausilio della planimetria catastale in atti, e con precisione: - per il collegamento dei dislivelli presenti nella soffitta è stata realizzata una piccola rampa di scale; - realizzazione di alcuni tramezzi che hanno portato alla costituzione di un wc e piccola soffitta; - realizzazione di due piccoli lucernari a tetto. Si evidenziano anche altre piccole difformità, come le dimensioni interne dei vani(misurate nel grafico mediante l'utilizzo dello scalimento in quanto non sono presenti misure) ma comunque rientranti nelle tolleranze edilizie ai sensi dell'art. 198 LR 65/2014 e s.m.i.. Considerato quanto sopra esposto per l'unità immobiliare in questione, come per l'autorimessa sempre oggetto della presente perizia (bene n.2 lotto unico), risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A seguito di un confronto tecnico effettuato con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme, è stato possibile constatare che le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, ex art. 209 l.r. 65/2014, mediante il pagamento di una sanzione pari ad € 1.677,56 comprensiva anche del costo di costruzione oltre ad un onorario tecnico di € 2.000,00. Rimane esclusa dalla regolarizzazione il wc realizzato nella soffitta in quanto non sanabile in carenza dei requisiti igienico sanitari; si prescrive quindi la rimozione dei sanitari e renderlo utilizzabile solo come soffitta. Spesa stimata per la demolizione e smaltimento € 1.000,00.

Per il garage: A seguito del rilievo eseguito mediante misure dirette e da un confronto con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, nonché alla variante rilasciata con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978, è stata riscontrata una piccola difformità nella posizione della porta di accesso all'autorimessa dal disimpegno condominiale. Considerato quanto sopra esposto e considerate le difformità riscontrate anche sull'appartamento sopradescritto, risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A seguito del confronto tecnico effettuato con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme, è stato possibile constatare che le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, ex art. 209 l.r. 65/2014, mediante il pagamento di una sanzione pari ad € 1.677,56 comprensiva anche del costo di costruzione oltre ad un onorario tecnico di € 2.000,00.

**Stato di possesso dell'immobile:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione **opponibile**. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 01/06/2017, Scadenza contratto: 31/05/2021, Scadenza disdetta: 30/11/2020, Rilascio: 31/05/2025. Nel medesimo contratto è stata pattuita una durata della locazione di 4 anni rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni. Considerata la mancata disdetta da entrambe le parti il contratto si è rinnovato automaticamente fino alla data del 31/05/2025. Il canone annuo concordato è pari ad € 9.000,00 per i primi quattro anni ed € 10.200,00 per i successivi quattro in caso di rinnovo tacito.

E' prevista disdetta mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

**Parti comuni:** Risultano a comune con l'unità immobiliare oggetto di perizia i beni comuni non censi-

bili identificati al catasto fabbricati del comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 16 particella 53 e distinti dai seguenti subalterni:- 19 quale ingresso, disimpegni, vano scale e cantina condominiale; - 20 quale locale autoclave a comune;- 21 resede comune; - 22 rampa carrabile di accesso al resede comune. Risultano inoltre a comune i diritti pro-quota sulle parti ed impianti condominiali dell'edificio, a norma di legge e consuetudine.

**Oneri Condominiali:** Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.147,00. Da conteggio dell'amministrazione richiesto dal CTU nel gennaio 2024 risultano ancora da pagare € 82,39 a carico della proprietà ed € 672,79 a carico dell'inquilina. Si ricorda che il predetto dato è variabile in quanto ai sensi dell'art 63 disp. Att "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".

**Certificazioni e agibilità:** Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il tutto come da perizia del Geom. Streva Samuele a cui si rimanda

Alle seguenti **CONDIZIONI**

**Prezzo base: € 221.642,60**

**Offerta minima: € 166.231,95** (75% del prezzo base)

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

**Rilancio minimo di gara: € 4.000**

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.

**In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, 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, vedi infra). Entro il termine di versamento del saldo prezzo dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);**

**Nel caso in cui l'autodichiarazione ex art. 22 D.lgs 231/2007 non venga prodotta entro il predetto termine, il professionista delegato ne darà notizia al G.E. proponendo ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la declaratoria di revoca dell'aggiudicazione e effettuerà la segnalazione all'UIF (Unità d'Informazione Finanziaria per l'Italia).**

\*\*\*\*\*

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 03/07/2024** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

Come da provvedimento del GE 26/09/2018, si precisa che le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un file avente estensione **“.zip.p7m”**. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il File con l'estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” ( v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso**.

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

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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; dovrà essere allegato il permesso di soggiorno nei casi previsti dalla legge. Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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 con copia del proprio documento di identità; l'offerente deve anche dichiarare la provenienza (personale) del denaro con cui viene effettuato l'acquisto. Tali dichiarazioni, in caso di aggiudicazione, dovranno essere rese davanti ad un pubblico ufficiale.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dai 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;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) il numero o altro dato identificativo del lotto;

4) l'indicazione del referente della procedura;

5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

8) l'importo versato a titolo di cauzione;

9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 11) 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;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 13) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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);
- 14) se intende di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**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); Gli originali, in caso di aggiudicazione, dovranno essere successivamente depositati in originale presso il professionista delegato. In caso di aggiudicazione detta documentazione dovrà essere consegnata in originale al professionista delegato
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 è celibe o nubile, ovvero separato/divorziato dovrà essere allegata la documentazione attestante dette circostanze.
- 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; nella procura dovranno essere indicate anche le quote di acquisto dell'immobile attribuite a ciascuno offerente.

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. 85/2023 R.E. Trib PT" al seguente iban IT56-B086731380000000916231; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 85/2023 R.E. Trib PT, versamento cauzione lotto unico" 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 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 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta **non è efficace** se A) è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., come sopra specificato per ogni singolo lotto B) se non è corredata dal deposito di una somma di denaro, a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% (dieci) del prezzo proposto, che deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno antecedente a quello fissato per la vendita C) se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero dopo le ore 12.00 del giorno **03/07/2024**) oltre agli altri casi previsti dalla legge.

\*\*\*

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](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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

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 04/07/2024, e terminerà alle ore 12:00 del 09/07/2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Attività successiva alla aggiudicazione:

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)**

**L'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato e nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato l'autocertificazione contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (normativa antiriciclaggio). Nel caso in cui l'autodichiarazione ex art. 22 D.lgs 231/2007 non venga prodotta entro il predetto termine, il professionista delegato ne darà notizia al G.E. proponendo ricorso ex art. 591 ter c.p.c. per la declaratoria di revoca dell'aggiudicazione e effettuerà la segnalazione all'UIF (Unità d'Informazione Finanziaria per l'Italia).**

\*\*\*\*

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.

Si precisa che la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare devono essere autenticate da un pubblico ufficiale.

\*\*\* \*\*

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. 164/2020 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 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 giudiziario è **IS.VE.G di Firenze**, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, contattabile per le visite tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it); oppure [prenota.pt@isveg.it](mailto: prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandra Aiuti, [info@alessandraaiuti.it](mailto: info@alessandraaiuti.it), tel 3394114290.

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

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

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono "staff vendite": 0586/095310

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

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

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, 13 marzo 2024

Avv. Alessandra Aiuti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it