

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Marianna Pugliese, c.f. PGLMNN76A64G713Y, con studio in Pistoia, Viale Matteotti n. 5, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pistoia in data 28/09/2023 in ordine alla procedura esecutiva **RGE n. 165/2022** norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 luglio 2024 alle ore 10,00** presso lo studio della Delegata si svolgerà la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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 trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di trascrizione di domanda giudiziale del 05/09/2011 r.p. 4773 che non può essere cancellata con il decreto di trasferimento, ma comunque relativa a procedimento dichiarato estinto ex art. 309 c.p.c..

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.

Per quanto concerne la liberazione del bene aggiudicato da persone e cose si richiama integralmente l'articolo 560 c.p.c..

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA INDICATI IN PERIZIA SUDDIVISI IN CINQUE LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 40, PIANO 1-2: piena proprietà di Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo e secondo (piano mansarda), facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra, oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 40, è raggiungibile da vano scala interno all'edificio ed è costituito al piano primo da ingresso, soggiorno, una cucina-sala pranzo, due bagni, un ripostiglio, tre camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalle camere da letto poste sul lato nord-ovest del fabbricato ed un loggiato accessibile dal vano soggiorno. Il piano sottotetto (mansarda) è raggiungibile mediante una scala interna all'appartamento posto al piano primo, ed è composta da lavanderia, bagno, disimpegno e sei locali di sgombero.

L'immobile è rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune in Foglio di mappa 20, Particella 23, Subalterno 7, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 614,58, Piano t-1-2.

In perizia si dà atto di alcune difformità in termini di dimensioni dei vani e della distribuzione interna.

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), al loggiato posto al piano terra sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 3 (bcnc con i sub 7-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18).

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 7 si sono rilevate le seguenti difformità: a) differente distribuzione interna zona giorno piano secondo; b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente; c) differenti dimensioni bagno piano sottotetto; d) realizzazione cucina al piano sottotetto; e) realizzazione struttura tipo gazebo sul terrazzo piano sottotetto. Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolato dall'esperto stimatore in circa € 2.000,00. Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in circa € 2.500,00, oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in circa € 400,00, oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di circa € 5.714,90.

OCCUPAZIONE: l'immobile risulta libero.

Il prezzo base è di € 200.000,00

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad € 150.000,00

In caso di gara l'aumento minimo sarà di Euro 4.000,00

LOTTO 2

APPARTAMENTO UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44A, PIANO 1: piena proprietà di Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, e più precisamente quello a destra per chi arriva al piano primo salendo le scale comuni, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36- 40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 44a, è raggiungibile da vano scala comune all'edificio ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dalla camera da letto e dal soggiorno posti sul lato ovest del fabbricato.

L'immobile è rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune in Foglio di mappa 20, Particella 23, Subalterno 10, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 90 mq., totale escluse aree scoperte mq 85, Rendita € 395,09, Piano 1.

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18).

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 10 si sono rilevate le seguenti difformità: a) lievi traslazioni nelle tramezzature interne; b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolato dall'esperto stimatore in circa € 1.000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in circa € 1.500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in circa € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di circa € 3.433,90.

OCCUPAZIONE: l'immobile risulta libero.

Il prezzo base è di € 75.500,00

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad € 56.625,00

In caso di gara l'aumento minimo sarà di € 1.500,00

LOTTO 3

APPARTAMENTO UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44A, PIANO 1: piena proprietà di Appartamento a destinazione abitativa posto al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'appartamento, posto al civico 44a e più precisamente a sinistra per chi giunge al piano primo salendo le scale comuni, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, un ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, oltre ad un terrazzo accessibile dal vano cucina e dalla camera posta sul lato sud del fabbricato.

L'immobile è rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune in Foglio di mappa 20, Particella 23, Subalterno 11, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 109 mq., totale escluse aree scoperte mq 101, Rendita € 482,89, Piano 1.

L'appartamento ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18).

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 11 si sono rilevate le seguenti difformità: a) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolato dall'esperto stimatore in circa € 1.000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in circa € 1.500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in circa € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di circa € 3.433,90.

OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: • Scadenza contratto: 14/12/2023. Canone mensile: € 500,00. Il bene oggetto di perizia risulta locato con contratto di affitto del 15/12/2019 durata 4 anni, tacitamente rinnovabile, con canone annuo di € 6.000,00 risultato congruo. Il Custode Isveg Srl ha comunicato formale disdetta in data 10/07/2023.

Il prezzo base è di € 88.000,00

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **€ 66.000,00**

In caso di gara **l'aumento minimo** sarà di **€ 1.500,00**

LOTTO 4

NEGOZIO UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE 44 – 44B, PIANO T: piena proprietà di Fondo commerciale posto al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

Il fondo commerciale, con ingresso dai civici 44 e 44b, ha accesso diretto dall'esterno all'edificio ed è costituito da tre vani ad uso fondo commerciale, due ripostigli, due bagni ed un anti-bagno oltre ad un terrazzo che percorre i lati sud e ovest del fabbricato.

Per l'altezza interna media si precisa che la misura rilevata di m 2,85 è al disotto di controsoffitti interni. Attualmente viene svolta l'attività di parrucchiere.

Rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune in Foglio di mappa 20, Particella 23, Subalterno 18, Categoria C1, Classe 7, Consistenza 166 mq., Superficie catastale 172 mq., Rendita € 2.709,13, Piano T, derivato dal subalterno 17 con pratica docfa n. PT0021111 del 27/07/2020.

Il fondo commerciale ha diritto al marciapiede posto sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 2 (bcnc con i sub 7-10-11-16-18), al loggiato posto al piano terra sul lato est del fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 3 (bcnc con i sub 7-16-18), vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18).

Dal sopralluogo effettuato dell'unità commerciale particella 23 sub 18 si sono rilevate le seguenti difformità: a) diversa partizione interna dei vani; b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolato dall'esperto stimatore in circa € 1.000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in circa € 1.500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in circa € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di circa € 3.433,90.

OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: • Registrazione contratto: 05/05/2020 • Scadenza contratto: 31/03/2026. Canone mensile: € 1.100,00 risultato congruo. Il Custode Isveg Srl ha comunicato formale disdetta in data 10/07/2023.

Vendita del bene è soggetta ad IVA.

Il prezzo base è di € 150.000,00

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **€ 112.500,00**

In caso di gara **l'aumento minimo** sarà di **€ 3.000,00**

LOTTO 5

FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LARCiano (PT) - VIA MARTIRI DEL PADULE, PIANO S1: piena proprietà di Fondo a destinazione commerciale posto al piano seminterrato, porzione sud est, facente parte di un più ampio fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato, posto in Comune di Larciano (PT), in via Martiri del Padule nc 36-40-44a-44b.

L'unità, utilizzata in passato anche come asilo/scuola, è costituita attualmente da un grande vano con accesso dall'esterno, all'interno del quale sono posti i servizi igienici, e da un secondo ampio vano anch'esso con grande finestra sul resede condominiale.

Rappresentato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune in Foglio di mappa 20, Particella 23, Subalterno 15 Categoria B5, Classe 2, Consistenza 983 mq., Superficie catastale 327 mq., Rendita € 2.589,15, Piano S1.

Il fondo commerciale ha diritto al vano centrale termica posto al piano seminterrato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 23 sub 12 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18), e corte che circonda il fabbricato distinto catastalmente nel foglio 20 particella 505 (bcnc con i sub 7-10-11-14-15-16-18).

Si sono rilevate alcune difformità in termini di ripartizione interna e l'altezza interna inferiore rispetto a quella dichiarata sulla planimetria. Dovrà essere variata la destinazione catastale che attualmente è "B5 - edificio scolastico".

Dal sopralluogo effettuato dell'appartamento particella 23 sub 15 si sono rilevate le seguenti difformità: a) differente distribuzione interna; b) differenti dimensioni vani perlopiù rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente; c) differente altezza tra rilevato e altezza dal condono edilizio.

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base ad una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme può essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in circa € 2.000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in circa € 2.500,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in circa € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di circa € 5.714,90.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

Il prezzo base è di € 224.000,00.

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **€ 168.000,00**

In caso di gara **l'aumento minimo** sarà di **€ 4.000,00**

Elementi comuni a tutti i lotti

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni sopra riportati è stato interessato dai seguenti permessi edilizi: a) Concessione Edilizia n. 35 del 1980 per la costruzione del fabbricato; b) Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n. 829 del 15/02/2003 (richiesta presentata con prot. 4683 del 25/10/1985); c) Autorizzazione Edilizia n. 256 del 10/10/1986 per variazione d'uso piano seminterrato; d) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992; e) Autorizzazione Edilizia n. 42 del 06/07/1993; f) Concessione Edilizia n. 91 del 1998; g) Comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999; h) Dia a sanatoria n. 240 del 08/01/2009 per frazionamento piano terra; i) Attività Edilizia libera n. 44/2012 per realizzazione bagni al piano seminterrato. Con precisazione che il Comune ha messo a disposizione del CTU solo alcuni dei predetti atti. Infatti, non sono state inviate dall'amministrazione comunale le seguenti pratiche: 1) Concessione Edilizia n. 35 del 1980, rilasciata per la costruzione del fabbricato; 2) Concessione Edilizia n. 29 del 13/07/1992; 3) Autorizzazione Edilizia n. 42 del 06/07/1993; 4) Concessione Edilizia n. 91 del 1998; 5) Comunicazione ex art. 26 n. 36 del 1999.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono quindi eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dell'amministrazione comunale.

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, a propria cura e spese.

Il CTU evidenzia di non avere avuto contezza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15 luglio 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserito Offerta" (v. Passo 6 del 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 successivo accesso.

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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore e offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma prima 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 a "Avv. Marianna Pugliese Proc. Es. 165/2022 Trib. Pistoia" al seguente IBAN **IT11N0103013800000003663215**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165/2022 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, uno per ciascun lotto, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta

elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e terminerà **alle ore 12,00 del giorno 22 luglio 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, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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, nonché l'IVA relativamente ai lotti 4 e 5, salvo il reverse charge, 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, salva l'applicazione dell'IVA relativamente ai lotti 4 e 5 e l'applicazione del reverse charge; 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 alla procedura o bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura con i dati sopra indicati, salvo quanto sotto precisato in caso in cui risulti parte della procedura esecutiva un creditore titolare di mutuo fondiario; 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 la restante somma (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, sopra menzionato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Is.Ve.G. di Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), email prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marianna Pugliese, Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960, email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it, Subito.it;
- 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. per i lotti n. 1 e n. 5;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea Spa, secondo le modalità stabilite in delega.

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, 20/03/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Pugliese