(TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Avv. Monia Gigli**, CF GGLMNO69T56H980K, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 321/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 luglio 2024 alle ore 16:00,** presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su porzione di edificio di maggior consistenza destinata a **negozio**, posta in **San Marcello Piteglio (PT)**, con accessi da **Via Marconi n. 330-334-344** e **Via IV Novembre ncm**, costituita da:

- BENE 1 negozio dislocato su due piani, piano terra e piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 379,60 compreso retronegozio, con accesso da Via Marconi e ulteriore accesso di servizio anche dal piano primo, tramite scale esterne e pianerottoli dalla Via IV novembre (strada parallela alla Via Marconi, senza sfondo e di ridotta sezione); l'unità in oggetto costituisce porzione dell'attuale configurazione del negozio che, al piano primo, è il risultato della fusione di fatto con altre due unità immobiliari costituenti i Beni 3 e 4. Il compendio si trova in zona pressoché

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centrale con facilità di parcheggio nelle zone adiacenti e con dotazione di alcuni posti auto in fregio alla Via Marconi su pertinenza scoperta.

- **BENE 2 magazzino** dislocato su unico piano, al secondo ed ultimo piano del fabbricato (assumendo a riferimento la Via Marconi) della superficie lorda di circa 76,80 mq e con accesso da Via IV novembre ncm (già descritta in relazione al Bene 1) tramite scale esterne e pianerottolo, composto da unico vano senza divisioni interne con unico pilastro centrale; il solaio di copertura si presenta gravemente danneggiato con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana e intonaco in parte distaccato e in parte pericolante, le pareti interne sono in gran parte prive di intonaco e il vano è privo di pavimentazione e di impianti.

- **BENE 3 appartamento** dislocato al primo piano (assumendo a riferimento la Via Marconi) della superficie complessiva lorda commerciale di circa 185 mq oltre terrazzo di circa 23,50 mq con accesso da Via IV novembre ncm (già descritta in relazione al Bene 1) tramite scale esterne e pianerottolo, funzionalmente collegato alla porzione posta al piano primo del Bene 1 tramite vano porta dotato di infisso scorrevole, nonché collegato con il magazzino di cui al successivo Bene 4 stante l'insussistenza della suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno; l'unità in oggetto, seppur catastalmente censita come abitazione, è di fatto utilizzata come parte del negozio (Bene 1) per esposizione di prodotti, ufficio amministrativo (due stanze oltre ripostiglio e bagno) locali di rimessaggio (due stanze di servizio di cui una al momento non accessibile in quanto ostruita da pannellature e una con allocata la caldaia a pellet che riscalda l'intero negozio) e servizio non aperti al pubblico. L'unità è altresì dotata di terrazzo su tutto il fronte sud di Via Marconi al quale si accede da due porte - finestra e sul quale si aprono anche tre finestre dei vari vani.

- **BENE 4 magazzino** dislocato al piano primo in parte seminterrato (assumendo a riferimento la Via Marconi) della superficie complessiva lorda commerciale di circa 75,50 mq con accesso dalla Via IV novembre ncm (già descritta in relazione al Bene 1) tramite scale esterne e pianerottolo e collegamento con i Beni 1 e 3 stante l'insussistenza della suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno; l'unità in oggetto è formata da un unico vano con un solo pilastro centrale e, seppur catastalmente censita come magazzino, è di fatto utilizzata come parte del negozio (Bene 1) per esposizione di prodotti aperta al pubblico.

Il compendio in oggetto è pervenuto alla parte esecutata, quale socia unica della società acquirente, a seguito della estinzione di tale società, alla quale i beni erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 03/06/2004, rep. 76516, trascritto a Pistoia in data 15/06/2004 al n. 3810 R.P.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia:

Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **10**, categoria C1, classe 8, consistenza 318 mq, superficie catastale 343 mq, rendita €. 9.279,18 (quanto al Bene 1);
- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **7**, categoria C2, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale 79 mq, rendita €. 208,13 (quanto al Bene 2);
- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **11**, categoria A3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 196 mq, rendita €. 516,46 (quanto al Bene 3);
- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **9**, categoria C2, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale 73 mq, rendita €. 208,13 (quanto al Bene 4).

Si dà atto che i Beni 1 e 4 risultano catastalmente intestati all'avente causa della società estinta in forza di atto di compravendita Notaio Enrico Lanza in data 01/04/2010, trascritto a Pistoia in data 08/04/2010 al n. 1820 R.P. con annotazione di risoluzione in data 17/11/2015 al n. 1048 R.P. a seguito di sentenza del Tribunale di Pistoia in data 16/05/2013 rep. 3458.

Si dà atto altresì che l'unità immobiliare ha diritti sui seguenti beni comuni non censibili:

- Bene 1, diritti sui b.c.n.c. rappresentati ai subalterni 14 (corte), 15 (pianerottolo piano primo), 16 (pianerottolo piano primo) del foglio 53, particella 56;
- Bene 2, diritti sui b.c.n.c. rappresentati ai subalterni 15 (pianerottolo piano primo), 18 (pianerottolo piano secondo) del foglio 53, particella 56;
- Bene 3, diritti sui b.c.n.c. rappresentati ai subalterni 14 (corte), 15 (pianerottolo piano primo), 16 (pianerottolo piano primo), 17 (ingresso piano primo) del foglio 53, particella 56;
- Bene 4, diritti sui b.c.n.c. rappresentati ai subalterni 15 (pianerottolo piano primo), 16 (pianerottolo piano primo), 17 (ingresso piano primo) del foglio 53, particella 56.

Si dà atto che, in relazione al subalterno 14 (corte), l'assegnazione dei diritti risultante dall'attribuzione catastale (b.c.n.c. ai subalterni 10 e 11) contrasta con le previsioni di cui ai titoli edilizi (comunque non formalizzate con atti pubblici) in cui la pertinenza viene indicata, in parte, assegnata a servizio del piano secondo (tre posti auto) e in parte a servizio dei Beni 1 e 3.

Pertanto, in caso di vendita separata dei vari beni aventi diritto in base alle previsioni progettuali di cui ai suddetti titoli edilizi, il subalterno 14 dovrà essere conseguentemente suddiviso, con frazionamento catastale in vari subalterni previa verifica con l'U.T.C. per i dubbi interpretativi al riguardo esistenti.

Si segnala l'esistenza sui Beni 1 e 4 della seguente formalità non opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento, ma comunque non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione alla CCRRII di Pistoia di atto di destinazione ex art. 2645 ter c.c. in data 15/07/2016 al n. 3828 R.P.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione urbanistica e catastale:

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio, il fabbricato si trova in zona B1, come disciplinata dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si segnala un errore cartografico in tav. 4g in cui l'area scoperta sul lato di via IV novembre (occupata dal pianerottolo di ingresso e dalle scale di collegamento con i piani primo e secondo) viene rappresentata con la stessa grafia della sede stradale.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, né di natura idrogeologica o derivanti dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, né diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile e l'intero complesso, nella configurazione attuale, è il risultato di interventi di aggregazione in ampliamento e sopraelevazione rispetto al nucleo originario susseguitisi dal 1950 al 2004.

Si segnala al riguardo che la storia edilizia e la verifica della congruenza dei vari titoli abilitativi con lo stato attuale non sono ricostruibili con assoluta certezza, per le carenze riscontrate nelle vecchie pratiche giacenti nell'archivio storico dell'ufficio tecnico comunale, né è stata riscontrata traccia di depositi di progetti presso il Genio Civile e quindi di verifiche strutturali in concomitanza con le varie pratiche edilizie.

Si evidenzia che il Comune di San Marcello Piteglio è stato classificato in zona sismica con delibera G.R.T. n. 604 del 16/06/2003 di categoria 3 e dal 16/06/2006 di categoria 2, dal che discendono obblighi di deposito del progetto per gli interventi di interesse strutturale ai fini delle necessarie autorizzazioni, di cui non è stato trovato riscontro.

Ciò posto, sono state reperite dal consulente tecnico d'ufficio le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'intero complesso immobiliare comprensivo del lotto 2:

1) licenza di costruzione n. 40 del 04/08/1950 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con sottostante magazzino di falegnameria (si dà atto che il fabbricato è stato realizzato con una maggiore lunghezza di quella legittimata);

2) licenza di costruzione n. 105 del 12/10/1960 per la costruzione di vano ad uso laboratorio in ampliamento verso nord del magazzino di falegnameria realizzato con la precedente licenza;

3) licenza di costruzione n. 83 del 18/09/1961 per rialzamento di fabbricato da destinarsi a civile abitazione (si dà atto che la porzione prospiciente la via Marconi viene indicata con il tetto ad una falda anziché due in contrasto con quello dichiarato nella licenza di cui al numero 1);

4) licenza di costruzione n. 8 del 10/02/1966 variante al progetto di costruzione n. 83/1961 per ampliamento al fabbricato, in particolare dell'ala est, su via Gualtierotti (ora via IV Novembre);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) pratica edilizia n. 202/1966 nuova variante al progetto di ampliamento al fabbricato posto su via Gualtierotti (ora via IV Novembre) con costruzione di altra ala ad ovest (si dà atto che non si trova in atti copia della licenza che peraltro ha ad oggetto la stessa porzione di fabbricato della licenza di cui al successivo numero 6));

6) licenza di costruzione n. 120 del 19/06/1967 per ampliamento a nord-ovest di fabbricato;

7) autorizzazione n. 14/84 del 31/05/1984 per rifacimento della copertura;

8) pratica condono n. 10 del 27/02/1995;

9) concessione edilizia n. 10 del 18/11/1996 in sanatoria dell'esecuzione di opere interne (mancata costruzione di tramezzi interni) ed esterne (diversa realizzazione della copertura) in difformità alla licenza di cui al numero 6);

10) denuncia di inizio attività n. 189 del 17/08/2004 prot. 12355 per ristrutturazione per modifiche nella suddivisione delle unità immobiliari e parziali modifiche della destinazione d'uso e, nello specifico (i) al piano terra cambio di destinazione d'uso da magazzino, laboratorio e locale di deposito a negozio con fusione di due unità immobiliari (ii) al piano primo creazione, da due unità immobiliari di civile abitazione e due locali deposito, di una unità di civile abitazione (attuale sub 11), una unità magazzino (attuale sub 9) e l'unità negozio (in estensione dell'attuale sub 10) (iii) al piano secondo creazione, da sue soffitte (annesse catastalmente ai due appartamenti preesistenti al piano primo) e da un locale deposito, di tre appartamenti (negli attuali ingombri di cui ai sub 7 e 13) e mantenuta la soffitta (sub 12) (iiii) individuazione in corrispondenza del b.c.n.c sub 14 di una serie di posti auto, di cui tre, a servizio del piano secondo, uno a servizio del piano primo e una superficie (mq 8,90x4,80) a servizio del negozio, tale assegnazione non ha una identificazione catastale conforme in quanto rappresentata come b.c.n.c su cui il piano secondo non ha diritto;

11) dichiarazione di conformità ed ultimazione dei lavori del 23/09/2005 prot. 14179 dei piani terra e primo, a seguito della quale il piano terra rimaneva invariato, mentre veniva modificata la suddivisione e le destinazioni del piano primo corrispondenti a quelle attuali con conferma dell'accampionamento catastale ad eccezione della individuazione fisica del b.c.n.c. sub 17, costituita da un serramento interno, non realizzato o rimosso;

12) pratica edilizia n. 59/2008 per accertamento di conformità (art. 140 LR 1/2005) e rilascio di attestazione di conformità n. 4 del 25/02/2009 per modifiche interne ed esterne in difformità alla DIA di cui al numero 10) relative a tutto il piano secondo, all'esito del quale, lo stesso viene rappresentato come di seguito (i) sub 13 (civile abitazione) corrispondente alla situazione attuale a meno di piccole difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo – bene 6 lotto 2 di cui infra- (ii) sub 12 indicato nella tavola grafica come appartamento ultimato ma in realtà ancora porzione al grezzo e catastalmente censito come soffitta (C/2) – bene 5 lotto 2 di cui infra- (iii) sub 7 (locale di sgombero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in cat. C/2) non corrispondente allo stato attuale per difformità sul prospetto ovest e lievi differenze interne– bene 2 -;

13) pratica edilizia n. 113/12 prot. 6383 del 20/06/2012 per completamento delle opere di finitura esterne della unità immobiliare di cui al sub 12– bene 5 lotto 2 di cui infra-;

14) attestazione di abitabilità/agibilità del 23/09/2005 prot. 14179 relativa ai Beni 1, 3 e 4, ovvero all'intero piano terra e piano primo, si dà peraltro atto che non sono stati rinvenuti il progetto dell'impianto elettrico, richieste di esame progetto e/o SCIA al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, né elaborati progettuali dell'impianto termico e del calcolo delle dispersioni ex L.10/91, per cui l'agibilità è da intendersi priva degli elementi essenziali per la sua validità e per questo motivo i piani terra e primo sono stati considerati privi di agibilità.

Per la regolarizzazione della posizione edilizia

Relativamente al piano terra Sanatoria ex art. 206, comma 2, L.R.T. 65/2014 per i due corpi aggiunti senza titolo in fase di esecuzione della Licenza di costruzione n. 40/1950 Relativamente al piano primo Sanatoria ex art. 206 bis, comma 1, L.R.T. 65/2014 per i due corpi aggiunti senza titolo in fase di esecuzione della Licenza di costruzione n. 40/1950 e per la regolarizzazione dell'ingresso comune identificato come b.c.n.c. sub 17, nonché del perimetro dell'appartamento e del negozio Relativamente al piano secondo CILA per la legittimazione delle modifiche interne.

Fatto salvo, in ogni caso, il motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale e l'alea interpretativa cui è soggetta la valutazione della sanzione.

Per la regolarizzazione della posizione catastale

- Frazionamento in quota del sub 14 e creazione delle unità immobiliari adibite a parcheggio (C/6) e per residua porzione b.c.n.c..

I costi delle sanzioni e delle prestazioni tecniche necessarie al perfezionamento della posizione edilizia sono stati stimati dal consulente rispettivamente in euro 31.000 e euro 6.970, oltre oneri previdenziali e fiscali.

Delle suddette difformità è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

In relazione a tutti i Beni non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico, né l'Attestato di Prestazione Energetica e, in relazione ai Beni 2, 3 e 4, non sono state reperite neppure le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Disponibilità dei beni: - Risulta registrato in data 16/07/2015 un contratto di locazione avente ad oggetto i Beni 1 e 2 della durata di anni 6+6, si dà peraltro atto che la società conduttrice è fallita e che all'interno dei Beni si trovano tuttora mobili facenti parte della m0assa fallimentare. Le chiavi dei Beni componenti il lotto risultano in possesso del custode giudiziario.

Prezzo base: € 391.000,00 (Euro trecentonovantunomila/00).

Offerta minima: € 293.250,00 (Euro duecentonovantatremiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/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.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su porzione di edificio di maggior consistenza destinata a **appartamento**, posta in **San Marcello Piteglio (PT)**, con accesso da **Via IV Novembre ncm**, costituita da:

- BENE 5 unità immobiliare dislocata al piano secondo ed ultimo (assumendo a riferimento la Via Marconi) con accesso da Via IV novembre ncm (strada parallela alla Via Marconi, senza sfondo e di ridotta sezione) tramite scale esterne e pianerottolo, della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 78,50, catastalmente identificata in categoria "Magazzino e locali di deposito" C/2 benché "fabbricato in costruzione" (cat. F) a destinazione residenziale in forza dell'accertamento di conformità (pratica edilizia 59/2008); l'unità in oggetto è attualmente allo stato grezzo (con la sola eccezione della copertura in legname che si presenta nello stato finito), priva di finiture e impianti, con tramezzature non intonacate che individuano la ripartizione del vano che da planimetria catastale risulta libero.

- **BENE 6 appartamento** dislocato al piano secondo ed ultimo (assumendo a riferimento la Via Marconi) con accesso da Via IV novembre ncm (strada parallela alla Via Marconi, senza sfondo e di ridotta sezione) tramite scale esterne e pianerottolo, della superficie lorda di circa 147,50 mq, oltre terrazzo di 32 mq e composto da ampio vano, cui si accede direttamente da pianerottolo esterno, destinato a soggiorno-pranzo-cucina separati da una spalla in muratura con accesso, attraverso grande porta vetrata, a esteso terrazzo a tasca, da cui si può accedere a due locali di servizio con destinazione, uno, a lavanderia e soffitta e, uno, a cucinotto di servizio, oltre a zona notte, a cui si accede tramite disimpegno e formata da due camerette, di cui una dotata di ripostiglio-armadio, da una camera matrimoniale, dotata anch'essa di ripostiglio-armadio, e da due servizi igienici. Il solaio di copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ha struttura a vista in legno e scempiato in tavolato di buon pregio e tutto l'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione.

Il compendio in oggetto è pervenuto alla parte esecutata, quale socia unica della società acquirente, a seguito della estinzione di tale società, alla quale i beni erano pervenuti con atto di compravendita Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 03/06/2004, rep. 76516, trascritto a Pistoia in data 15/06/2004 al n. 3810 R.P.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia:

Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in:

- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **12**, categoria C2, classe 2, consistenza 68 mq, superficie catastale 77 mq, rendita €. 217,74 (quanto al Bene 5);
- Sezione A, foglio **53**, particella **56**, sub **13**, categoria A3, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale 158 mq, rendita €. 619,75 (quanto al Bene 6).

Si dà atto altresì che entrambi i Beni hanno diritti sui seguenti beni comuni non censibili rappresentati ai subalterni 15 (pianerottolo piano primo), 18 (pianerottolo piano secondo) del foglio 53, particella 56.

Si dà atto che, in relazione al subalterno 14 (corte), l'assegnazione dei diritti risultante dall'attribuzione catastale (b.c.n.c. ai subalterni 10 e 11) contrasta con le previsioni di cui ai titoli edilizi (comunque non formalizzate con atti pubblici) in cui la pertinenza viene indicata, in parte, assegnata a servizio dei Beni in oggetto (tre posti auto) e in parte a servizio dei Beni 1 e 3.

Pertanto, in caso di vendita separata dei vari beni aventi diritto in base alle previsioni progettuali di cui ai suddetti titoli edilizi, il subalterno 14 dovrà essere conseguentemente suddiviso, con frazionamento catastale in vari subalterni previa verifica con l'U.T.C. per i dubbi interpretativi al riguardo esistenti.

Situazione urbanistica e catastale:

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio, il fabbricato si trova in zona B1, come disciplinata dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si segnala un errore cartografico in tav. 4g in cui l'area scoperta sul lato di via IV novembre (occupata dal pianerottolo di ingresso e dalle scale di collegamento con i piani primo e secondo) viene rappresentata con la stessa grafia della sede stradale.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e che non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, né di natura idrogeologica o derivanti dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, né diritti demaniali o usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile non risulta agibile e l'intero complesso, nella configurazione attuale, è il risultato di interventi di aggregazione in ampliamento e sopraelevazione rispetto al nucleo originario susseguitisi dal 1950 al 2004.

Si segnala al riguardo che la storia edilizia e la verifica della congruenza dei vari titoli abilitativi con lo stato attuale non sono ricostruibili con assoluta certezza, per le carenze riscontrate nelle vecchie pratiche giacenti nell'archivio storico dell'ufficio tecnico comunale, né è stata riscontrata traccia di depositi di progetti presso il Genio Civile e quindi di verifiche strutturali in concomitanza con le varie pratiche edilizie.

Si evidenzia che il Comune di San Marcello Piteglio è stato classificato in zona sismica con delibera G.R.T. n. 604 del 16/06/2003 di categoria 3 e dal 16/06/2006 di categoria 2, dal che discendono obblighi di deposito del progetto per gli interventi di interesse strutturale ai fini delle necessarie autorizzazioni, di cui non è stato trovato riscontro.

Ciò posto, sono state reperite dal consulente tecnico d'ufficio le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'intero complesso immobiliare comprensivo del lotto 1:

1) licenza di costruzione n. 40 del 04/08/1950 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con sottostante magazzino di falegnameria (si dà atto che il fabbricato è stato realizzato con una maggiore lunghezza di quella legittimata);

2) licenza di costruzione n. 105 del 12/10/1960 per la costruzione di vano ad uso laboratorio in ampliamento verso nord del magazzino di falegnameria realizzato con la precedente licenza;

3) licenza di costruzione n. 83 del 18/09/1961 per rialzamento di fabbricato da destinarsi a civile abitazione (si dà atto che la porzione prospiciente la via Marconi viene indicata con il tetto ad una falda anziché due in contrasto con quello dichiarato nella licenza di cui al numero 1);

4) licenza di costruzione n. 8 del 10/02/1966 variante al progetto di costruzione n. 83/1961 per ampliamento al fabbricato, in particolare dell'ala est, su via Gualtierotti (ora via IV Novembre);

5) pratica edilizia n. 202/1966 nuova variante al progetto di ampliamento al fabbricato posto su via Gualtierotti (ora via IV Novembre) con costruzione di altra ala ad ovest (si dà atto che non si trova in atti copia della licenza che peraltro ha ad oggetto la stessa porzione di fabbricato della licenza di cui al successivo numero 6));

6) licenza di costruzione n. 120 del 19/06/1967 per ampliamento a nord-ovest di fabbricato;

7) autorizzazione n. 14/84 del 31/05/1984 per rifacimento della copertura;

8) pratica condono n. 10 del 27/02/1995;

9) concessione edilizia n. 10 del 18/11/1996 in sanatoria dell'esecuzione di opere interne (mancata costruzione di tramezzi interni) ed esterne (diversa realizzazione della copertura) in difformità alla licenza di cui al numero 6);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) denuncia di inizio attività n. 189 del 17/08/2004 prot. 12355 per ristrutturazione per modifiche nella suddivisione delle unità immobiliari e parziali modifiche della destinazione d'uso e, nello specifico (i) al piano terra cambio di destinazione d'uso da magazzino, laboratorio e locale di deposito a negozio con fusione di due unità immobiliari (ii) al piano primo creazione, da due unità immobiliari di civile abitazione e due locali deposito, di una unità di civile abitazione (attuale sub 11), una unità magazzino (attuale sub 9) e l'unità negozio (in estensione dell'attuale sub 10) (iii) al piano secondo creazione, da sue soffitte (annesse catastalmente ai due appartamenti preesistenti al piano primo) e da un locale deposito, di tre appartamenti (negli attuali ingombri di cui ai sub 7 e 13) e mantenuta la soffitta (sub 12) (iiii) individuazione in corrispondenza del b.c.n.c sub 14 di una serie di posti auto, di cui tre, a servizio del piano secondo, uno a servizio del piano primo e una superficie (mq 8,90x4,80) a servizio del negozio, tale assegnazione non ha una identificazione catastale conforme in quanto rappresentata come b.c.n.c su cui il piano secondo non ha diritto;

11) dichiarazione di conformità ed ultimazione dei lavori del 23/09/2005 prot. 14179 dei piani terra e primo, a seguito della quale il piano terra rimaneva invariato, mentre veniva modificata la suddivisione e le destinazioni del piano primo corrispondenti a quelle attuali con conferma dell'accampionamento catastale ad eccezione della individuazione fisica del b.c.n.c. sub 17, costituita da un serramento interno, non realizzato o rimosso;

12) pratica edilizia n. 59/2008 per accertamento di conformità (art. 140 LR 1/2005) e rilascio di attestazione di conformità n. 4 del 25/02/2009 per modifiche interne ed esterne in difformità alla DIA di cui al numero 10) relative a tutto il piano secondo, all'esito del quale, lo stesso viene rappresentato come di seguito (i) sub 13 (civile abitazione) corrispondente alla situazione attuale a meno di piccole difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo -bene 6- (ii) sub 12 indicato nella tavola grafica come appartamento ultimato ma in realtà ancora porzione al grezzo e catastalmente censito come soffitta (C/2) -bene 5- (iii) sub 7 (locale di sgombero in cat. C/2) non corrispondente allo stato attuale per difformità sul prospetto ovest e lievi differenze interne -bene 2 lotto 1-;

13) pratica edilizia n. 113/12 prot. 6383 del 20/06/2012 per completamento delle opere di finitura esterne della unità immobiliare di cui al sub 12 -bene 5-;

Per la regolarizzazione della posizione edilizia

- attivazione di nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori del Bene 5
- CILA tardiva per la sanatoria delle difformità grafiche riscontrate nel Bene 6

Per la regolarizzazione della posizione catastale

- Frazionamento in quota del sub 14 e creazione delle unità immobiliari adibite a parcheggio (C/6) e per residua porzione b.c.n.c..
- Identificazione del Bene 5 come immobile in corso di costruzione in cat. F3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I costi delle sanzioni e delle prestazioni tecniche necessarie al perfezionamento della posizione edilizia sono stati stimati dal consulente in euro 1.600 per l'aggiornamento catastale del Bene 5 e in euro 7.500 per il Bene 6 tra oneri tecnici e sanzioni.

Delle suddette difformità è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

In relazione a tutti i Beni non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica, come pure non è stata depositata richiesta di agibilità.

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

Disponibilità dei beni: - occupati dalla parte esecutata.

Prezzo base: € 148.500,00 (Euro centoquarantottomilacinquecento/00).

Offerta minima: € 111.375,00 (Euro centoundicimilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

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

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

*** *** *** ***

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 17 luglio 2024 (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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, ovverosia 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 321/2015 al seguente IBAN IT 71 Q 01030 13800 000003587855, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 321/2015 R.G.E. versamento cauzione lotto n. (..)" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 18 / 07 / 2024 al 23 / 07 / 2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 321 2015 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 – 1° piano, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 – 3571525/3571532 0573 – 308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Monia Gigli, in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108 (Email: info@studiomandorliepanelli.it; Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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 e Bakeca.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, 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, 21 / 03 / 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Gigli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009