

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 17/10/2024 in ordine alla procedura esecutiva **RGE n. 86/2024** norma dell'art. 490 c.p.c. **incardinata dopo il 28.1.2023 e, pertanto, con applicazione della disciplina processuale di cui al D. Lgs. 149/2022**

AVVISA

che il giorno **14 marzo 2025 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 e successive disposizioni di legge.

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 da far pervenire alla Delegata unitamente al versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Fatta salva l'applicazione dell'art. 560 c.p.c.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA INDICATI IN PERIZIA IN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Piena proprietà di un appartamento facente parte di fabbricato condominiale posto in Pieve a Nievole (PT) - VIA TAGLIAMENTO N.17, piano PRIMO. L'immobile nel suo complesso risulta libero su due lati ed è costituito da piano terra, primo, secondo, oltre soffitte. L'appartamento in oggetto è posto a piano primo lato sud del fabbricato con accesso da scala condominiale interna e ascensore direttamente accessibili dalla resede esterna a comune. La resede esterna risulta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica dalla pubblica via Tagliamento e pavimentata; da questa si accede attraverso portone condominiale a vetro alla scala condominiale realizzata a soletta portante in c.a. e rivestita in travertino. Al primo piano, sulla sinistra salendo le scale, si trova l'appartamento composto da ingresso con piccolo ripostiglio, sala pranzo-soggiorno con un angolo cottura, vano di passaggio ad uso camerina, camera matrimoniale e bagno con lavatrice, oltre balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria e solai in laterocemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio. I pavimenti risultano in gres, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno di tipo economico. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa e caldaia a gas. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

Lo stato di conservazione risulta abbastanza adeguato internamente alla unità immobiliare con pareti che non denotano segni di infiltrazioni o altra tipologia di imminente intervento. Gli impianti, alla vista, risultano quelli realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile a parte qualche locale intervento di manutenzione. Esternamente invece il condominio presenta facciate da sottoporre ad intervento di manutenzione con ripresa delle stesse e verniciatura. Manutenzioni necessarie anche alle recinzioni esterne sia in muratura che metalliche. L'ascensore condominiale risulta non funzionante già dalla data di acquisto da parte dell'esecutato.

L'appartamento viene posto in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e per destinazione, in particolare si evidenzia che l'accesso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso ed il vano scale a comune dal civico n.17 dalla via Tagliamento, tramite striscia di terreno gravata da servitù di passo a favore dell'unità immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate – Territorio Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.8 particella 89 subalterno 35, come risulta da atto stipulato dal Notaio Beretta Anguissola Alessandro di Firenze del 08/06/2006 rep. n.13896/5606.

Dati catastali

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio di mappa 8, Particella 89 Subalterno 30, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 62 mq., Rendita € 162,68.

Ai fini della continuità storico catastale, l'unità immobiliare è stata oggetto di VARIAZIONE del 22/02/1988 in atti dal 12/11/1996 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE n.23C.2/1988, pratica n.13166 in atti dal 08/03/2000 per VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - 1 uffici - 4 appartamenti n.496.1/2000 e infine denuncia di inserimento di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 relativamente a planimetria presentata in data 08/03/2000 prot. n. 000013166.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla utilità comune B.C.N.C. foglio di mappa 8 particella 89 sub. 45 (SCALE ed ASCENSORE bene comune non censibile ai subalterni 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 33. Inoltre è necessaria la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico in quanto non risulta correttamente assegnata all'unità in oggetto la resede esterna di accesso identificata al foglio 8 particella 89 subalterno 49.

Il C.T.U. dichiara che la planimetria catastale allegata alla perizia e in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio Catasto Fabbricati per presentazione effettuata in data 08/03/2000 identificativo foglio di mappa n.8 particella 89 subalterno 30 non corrisponde allo stato dei luoghi a causa delle difformità edilizie presenti in appresso descritte. In particolare si rileva che in fase di presentazione di procedura di CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. n.65/2014, sarà necessaria la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e pertanto la necessaria presentazione all'Agenzia delle Entrate – Territorio Catasto Fabbricati di nuova planimetria catastale per denuncia di variazione in seguito a diversa distribuzione degli spazi interni.

Situazione urbanistica

Il CTU ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia riferendosi agli atti recuperati presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Pieve a Nievole. All'archivio pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole l'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato con Licenza Edilizia n.64/1967 rilasciata in data 09.06.1967. In data 03.08.1999 risulta rilasciato Condono ai sensi della L.47/85 pratica edilizia n.409 concessione n.1036 con il quale l'unità immobiliare veniva frazionata. Allegata alla pratica

edilizia di ristrutturazione dell'unità derivata (D.I.A. n.19/2001), risulta essere rappresentata l'unità in oggetto analogamente a quanto già indicato nel condono suddetto.

Rispetto a quanto presente agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole, sono state riscontrate delle difformità nella divisione dei locali all'interno dell'appartamento. Entrando dal portoncino che si affaccia sul vano scale, accediamo all'ingresso con a destra un piccolo ripostiglio e sulla sinistra accediamo al vano sala-zona cottura. Tale vano è stato ridotto nelle dimensioni per lasciare spazio ad un vano di passaggio ricavato anche dalla superficie del corridoio. Da questo ultimo vano non abitabile perché non aerilluminato si accede a piccolo disimpegno su cui si affacciano la camera matrimoniale e il bagno. Il balcone accessibile sia dal vano sala-zona cottura che dalla camera matrimoniale risulta invariato. La diminuzione del vano sala-soggiorno è tale da non inficiare i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente per tale destinazione (superficie superiore a 14 mq, vedi art. 39 lett. e) del Regolamento Edilizio e D.M. del 05.07.1975) e pertanto risulta ammissibile; migliorative anche le verifiche dei requisiti minimi di aerazione e illuminamento in quanto la superficie del vano risulta ridotto. Come suddetto, il vano aggiuntivo ricavato in parte della superficie della sala-zona cottura e in parte da quella dell'ingresso-corridoio, può essere classificato come ripostiglio o altro vano simile, dove non è possibile la permanenza continuativa di persone in quanto privo di aperture verso l'esterno. All'interno del vano sala-angolo cottura risulta variata la posizione della zona cottura e pertanto, nel tempo, sono state variate le posizioni degli impianti ad essa relativi.

Le misure interne all'unità risultano lievemente difformi rispetto a quanto agli atti ma comunque ricomprese nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla normativa vigente.

Non sono presenti agli atti le conformità degli impianti e non risulta depositata l'Abitabilità.

Visto che non risulta necessaria la demolizione delle opere effettuate, si calcolano le spese per regolarizzare gli abusi riscontrati. Risulta necessaria la presentazione di una pratica di C.I.L.A. tardiva con il pagamento dell'oblazione pari a 1.000,00 €, di 55,00 € di diritti di segreteria e la spesa per la redazione della pratica da parte di un tecnico pari a 1.500,00 € oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 2.958,20 €.

Risulta necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale con rappresentato lo stato aggiornato dei luoghi e pertanto le spese sono pari a 50,00 € di diritti di segreteria e 250,00 € di notula tecnica oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 367,20 €.

Da considerare anche le spese per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico: come precedentemente affermato, risulta non correttamente identificato il subalterno n.49 foglio n.8 part. 89 in quanto resede esterna di accesso dalla strada al vano scale condominiale, indicato come bene comune non censibile con vari subalterni ma ad oggi non a comune con il sub.30 oggetto della procedura. Le spese per la regolarizzazione consistono in 500,00 € di spese tecniche oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 634,40 €.

Pertanto si stimano complessivamente spese per la regolarizzazione del bene pari a 3.959,80 €, che risultano conteggiate nella determinazione del prezzo base di asta.

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,

Spese condominiali

Pur essendo in presenza di un fabbricato condominiale, non risulta che sia stato nominato l'amministratore di condominio; la parte esecutata riferisce che le spese del condominio consistono solo nella spesa per le luci delle scale condominiali.

Occupazione: l'immobile è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura ed è in corso la sua liberazione, cui si darà seguito coattivamente in caso di mancato spontaneo rilascio alla data del 31/01/2025.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il prezzo base è di € 60.500,00

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 € 45.375,00.

In caso di gara l'aumento minimo sarà di Euro 1.000,00

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 marzo 2025 (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 offerente e del presentatore se diverso dall'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 "Pugliese Avv. Marianna Delegata Proc. Es. 86-2024 Tribunale Pistoia" al seguente IBAN: IT86K010301380000003716939 Banca Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Pistoia Piazza Duomo; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 86/2024 lotto unico 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 20 marzo 2025.

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, 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

*** **

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 precedente 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-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- 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, 18 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Pugliese

