

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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



Il sottoscritto Dott. Alessio Caltagirone Amante, CF CLT LSS 75D09 A561K, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 27/09/2019 nel procedimento esecutivo n. **183/2018**, a norma dell'art. 490 c.p.c.



### **AVVISA**

che il giorno **15/10/2020 alle ore 9,45**, presso il *Tribunale di Pistoia*, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, inclusi in un **N. 4 LOTTI** meglio descritti in ogni loro 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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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.



Gli immobili vengono venduti liberi 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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; 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.

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

### **LOTTO N.1**

#### **Il lotto è comprensivo dei seguenti beni:**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di fabbricato per civile abitazione, libero su 4 lati, elevato su un piano fuori terra oltre soffitta e seminterrato, composto al piano terra da ingresso-disimpegno, sala da pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere e bagno, oltre terrazzo sul fronte strada, al piano seminterrato da due vani cantina, disimpegno, centrale termica, ripostiglio, oltre ampia autorimessa ed al piano soffitta da tre vani semi-praticabili, quest'ultimo allo stato grezzo e raggiungibile da scaletta interna in legno. Il tutto corredato da resede esclusivo su ogni lato, dislocato in parte a livello del piano seminterrato ad uso parcheggio ed ingresso autorimessa ed in parte a livello del piano terra ad uso orto giardino. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, al Foglio 207, Particella 363, Subalterno 1, Categoria C6 Classe 6, consistenza 16 mq, oltre che al Foglio 207, Particella 363, Subalterno 2, Categoria C6 Classe 3, consistenza 44 mq, oltre che al Foglio 207, Particella 363, Subalterno 3, Categoria A3 Classe 6, consistenza 7 vani. **Situazione urbanistica e catastale:** Dalla perizia estimativa si evince che non sussiste corrispondenza catastale in quanto le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento poichè la rappresentazione grafica non risulta conforme allo stato dei luoghi, considerato che si riscontrano variazioni ai divisori interni, alle aperture ed alle destinazioni d'uso. Per la regolarizzazione delle stesse occorre la presentazione di nuove planimetrie per le unità immobiliari, il tutto per una spesa prevista in perizia di circa € 2.000,00 comprensiva di onorari, diritti catastali e oneri fiscali. In base al vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio recente (posteriormente al 1953).

Circa la regolarità edilizia, dalla perizia emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che il fabbricato è stato realizzato a seguito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pistoia in data 30/04/1966 repertoriata come Affare n. 11325 e protocollo n. 480 (progetto di un fabbricato di abitazione con sottostanti cantine da erigersi in Pistoia - Popolo di San Agostino, via Fonda e di proprietà del sig.).

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza edilizia n. 480/1966 esiste corrispondenza, ad esclusione di alcune modifiche ai divisori interni, alle aperture esterne ed alle altezze esterne. Per la loro regolarizzazione, emerge dalla perizia che si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per la quale si prevede una spesa complessiva di circa € 5.000,00 comprensiva di onorari, sanzione ed oneri fiscali.

Dalla perizia di stima non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile, ne censi, livello od usi civici. La perizia non evidenzia altresì la conoscenza di vincoli condominiali, in quanto l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Dalla perizia inoltre non si rileva l'esistenza del certificato energetico dell'immobile/APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ne, per ultima, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto **di locazione opponibile all'acquirente**, rispetto al quale si riportano le seguenti informazioni: Scadenza contratto: 31/05/2021; Scadenza disdetta: 30/11/2020; Canone di locazione mensile: € 500,00.

**Oneri condominiali:** Come già precisato in precedenza, dalla perizia si evince che non esistono vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base del Lotto n.1 : € 147.000,00 (Euro centoquarantasettemila/00),**

**Offerta minima: € 110.250,00 (Euro centodiecimiladuecentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario.**

**Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (quattromila/00), in misura pari al 3% del prezzo base ed arrotondando per difetto alle 500 euro inferiori.**

**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 N.2**

### **Il lotto è comprensivo dei seguenti beni:**

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato, più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo, tre camere, ripostiglio e bagno, corredato da vano rimessa avente accesso esterno e resede esclusivo su due lati, in particolare sul fronte con affaccio sulla via pubblica adibito a giardino sopraelevato rispetto al piano strada, sul fronte laterale adibito a parcheggio con pavimentazione bituminosa e collegato tramite rampa carrabile alla via pubblica. Il bene ricade in zona rurale a prevalente utilizzo vivaistico, in adiacenza alla pubblica viabilità. Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia, al Foglio 207, Particella 95, Subalterno 7, Categoria A4 Classe 6, Consistenza 6,5 vani. **Situazione urbanistica e catastale:** Dalla perizia estimativa si evince che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In base al vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in zona TS6 Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale (normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione), considerato edificio recente (posteriormente al 1953), con classificazione tipologica C (villa o casa padronale) con grado di trasformazione 4 (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi).

Circa la regolarità edilizia, dalla perizia si evidenzia che la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e che l'immobile risulta realizzato a seguito di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pistoia in

data 11/04/1960 repertoriata come Affare n. 11095 e n. ordine n. 488 (relativamente all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione e variazioni interne) e successiva Licenza Edilizia rilasciata in data 18/04/1963 repertoriata come Affare n. 11212 e n. d'ordine n. 918 (per la costruzione di rimessa agricola). Dalla perizia emerge che tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle licenze edilizie n. 488/1960 e n. 918/1963 esiste sostanziale corrispondenza, con la precisazione che l'elaborato grafico relativo all'appartamento è privo di misure e presenta un piccolissimo manufatto sul retro, probabilmente una latrina, attualmente non presente, mentre l'elaborato grafico relativo alla rimessa evidenzia alcune lievi variazioni riguardanti le aperture. Per la regolarizzazione delle sopraccitate variazioni, dalla perizia emerge che si rende necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per la quale si prevede una spesa complessiva di circa € 3.000,00 comprensiva di onorari, sanzione ed oneri fiscali. La perizia non evidenzia altresì la conoscenza di vincoli condominiali, in quanto l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Dalla perizia di stima si rileva che, circa l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile, censi, livello od usi civici, la rampa di accesso dalla pubblica via è utilizzata anche per accedere al terreno uso vivaio posto sul retro dell'immobile in oggetto (terreno rappresentato nel foglio di mappa 207 mappale 94 - di cui al lotto 3). Dalla perizia inoltre non si rileva l'esistenza del certificato energetico dell'immobile/APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ne, per ultima, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione **opponibile all'acquirente**, rispetto al quale si riportano le seguenti informazioni: Scadenza contratto: 01/04/2021; Scadenza disdetta: 01/10/2020; Canone di locazione mensile: € 370,00.

**Oneri condominiali:** Come già precisato in precedenza, dalla perizia si evince che non esistono vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base del Lotto n.2 : € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00),**

**Offerta minima: € 55.500,00 (Euro cinquantacinquemilacinquento/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/00), in misura pari al 3% del prezzo base ed arrotondando per difetto alle 500 euro inferiori.**

**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 N.3

### Il lotto è comprensivo dei seguenti beni:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno destinato a vivaio, di natura piana, avente una superficie catastale di mq. 1.950,00, accessibile dalla pubblica via Fonda di Sant'Agostino tramite rampa asfaltata (ricadente sul mappale 95 sub 7 unito al mappale 164 del foglio di mappa 207). Si precisa che al momento del sopralluogo una piccola porzione del terreno in oggetto adiacente il fabbricato mappale 94 sub 7 unito al mappale 164 (bene di cui al lotto 2) è utilizzato come orto pertinente detto fabbricato. Il compendio pignorato risulta rappresentato all' Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia, al Foglio 207, Particella 94, vivaio classe 2.

**Situazione urbanistica e catastale:** Dalla perizia estimativa si evince che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Noeme Tecniche di Attuazione).

Dalla perizia di stima non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile, ne censi, livello od usi civici. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Disponibilità del bene:** Il terreno è utilizzato come vivaio e non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione. Una piccola porzione è utilizzata come orto dal conduttore del fabbricato di cui al Lotto n.2.

**Prezzo base del Lotto n.3 : € 26.300,00 (Euro ventiseimilatrecento/00),**

**Offerta minima: € 19.725,00 (Euro diciannovemilasettecentoventicinque/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario.**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquento/00), in misura pari al 3% del prezzo base ed arrotondando per difetto alle 500 euro inferiori.**

**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 N.4

### Il lotto è comprensivo dei seguenti beni:

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo, di natura pianeggiante, avente una superficie catastale di mq. 2.460,00. Attualmente incolto ed accessibile da redola a comune. Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Terreni del Comune di Pistoia, al Foglio 207, Particella 92, vivaio classe 2. **Situazione urbanistica e catastale:** Dalla perizia estimativa si evince che non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in catasto, in quanto il terreno risulta attualmente incolto. Il terreno ricade nel vigente Regolamento Urbanistico in Ambiti di Pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (normate dall'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Dalla perizia di stima non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile, né censi, livello od usi civici. La vendita non è soggetta ad IVA.

**Disponibilità del bene:** Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile, non si è rilevata l'esistenza di contratti di locazione. Il terreno risulta incolto.

**Prezzo base dell'unico lotto: € 16.600,00 (Euro sedicimilaseicento/00),**

**Offerta minima: € 12.450,00 (Euro dodicimilaquattrocentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario.**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (cinquecento/00), in misura pari al 3% del prezzo base ed arrotondando per difetto alle 500 euro inferiori.**

**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](http://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 14/10/2020 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), deve essere contenuta 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 “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se



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

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese oppure, in caso di consiglio di amministrazione, verbale di Cda dove si autorizza il soggetto munito di potere di rappresentanza della società sia alla presentazione dell'offerta sia alla partecipazione alla gara) 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. 183/2018 R.E. al seguente IBAN:

**IT 29 P 06220 70460 000000101449**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 183/2018 R.G.E., lotto/i 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, 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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. 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 15/10/2020 al 20/10/2020, 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;
- 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 183/2018 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di

subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, IS.VE.G srl con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, (Telefono 0573 3571532/525 oppure [www.isveg.it](http://www.isveg.it), da utilizzare anche per la prenotazione delle visite, indirizzo email [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it)), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del professionista delegato, Dott. Alessio Caltagirone Amante in Fucecchio (FI), Via di Burello 6/E, Telefono 0571/242622, indirizzo email [a.caltagirone@taxlex.it](mailto:a.caltagirone@taxlex.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'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 29/06/2020

Il Professionista Delegato

Dott. Alessio Caltagirone Amante