

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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



Il sottoscritto Dott. Sandro Venturi, codice fiscale VNT SDR 59L26 H109U, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 2.10.2018 nel procedimento esecutivo **n. 316/2016 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2021, alle ore 12,00**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, 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 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 e a proprie spese, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Il debitore e 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.

Nell'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 giorni 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 e, 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO N. 1

Terratetto ubicato a Montecatini Terme (PT) – Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore.

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive cinque unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno interrato, collegati internamente da un vano scala. E' composto al piano interrato da un locale ad uso cantina; al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio; al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, di un ampio porticato sul lato nord e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad ovest, a nord e ad est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati est ed ovest, con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Al catasto fabbricati il bene risulta censito in Foglio 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso edilizio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in esecuzione della licenza edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Per le successive pratiche edilizie si rinvia a quanto indicato nella C.T.U.

redatta dall'Ing. Lorenzo Feligioni, depositata agli atti della procedura.

Pur sussistendo una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi e opere di cui all'art. 135 della stessa legge, soggetti al rilascio dell'attestazione di conformità a sanatoria. Per le modalità e i costi della sanatoria, comuni a tutti e quattro i lotti in vendita, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale.

In data 18 agosto 2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del Comune di Montecatini Terme al n. 31.027, pratica n. 2010/0619. La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi e si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione il CTU ha quantificato a corpo una spesa complessiva di circa 1.000,00 Euro.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: come specificato in perizia, l'importo medio delle spese condominiali ammonta a Euro 1.715,00. Il totale delle spese per l'anno in corso alla data del pignoramento e per il precedente è pari a Euro 3.430,00.

Prezzo base: 180.000,00 (Euro centoottantamila/00),

Offerta minima: € 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/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 N. 2

Terratetto ubicato a Montecatini Terme (PT) – Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore.

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive cinque unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno interrato, collegati da vani scala interni. E' composto al piano interrato da un ampio locale ad uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile; al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio;

al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad ovest e ad est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato est, con accesso dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Al catasto fabbricati il bene risulta censito in Foglio 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso edilizio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in esecuzione della licenza edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Per le successive pratiche edilizie si rinvia a quanto indicato nella C.T.U. redatta dall'Ing. Lorenzo Feligioni, depositata agli atti della procedura.

Pur sussistendo una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi e opere di cui all'art. 135 della stessa legge, soggetti al rilascio dell'attestazione di conformità a sanatoria. Per le modalità e i costi della sanatoria, comuni a tutti e quattro i lotti in vendita, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale.

In data 18 agosto 2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del Comune di Montecatini Terme al n. 31.027, pratica n. 2010/0619. La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi e si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione il CTU ha quantificato a corpo una spesa complessiva di circa 1.000,00 Euro.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: come specificato in perizia, l'importo medio delle spese condominiali ammonta a Euro 2.559,00. Il totale delle spese per l'anno in corso alla data del pignoramento e per il precedente è pari a Euro 5.118,00.

Prezzo base: € 211.000,00 (Euro duecentoundicimila/00),

Offerta minima: € 158.250,00 (Euro centocinquantottomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/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 N. 3

Terratetto ubicato a Montecatini Terme (PT) – Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore.

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive cinque unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno interrato, collegati internamente da un vano scala. E' composto al piano interrato da un ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali; al piano terra dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a sud e ad est.

L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra da un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad est adiacente all'accesso. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Al catasto fabbricati il bene risulta censito in Foglio 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso edilizio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in esecuzione della licenza edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Per le successive pratiche edilizie si rinvia a quanto indicato nella C.T.U. redatta dall'Ing. Lorenzo Feligioni, depositata agli atti della procedura.

Pur sussistendo una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi e opere di cui all'art. 135 della stessa legge, soggetti al rilascio dell'attestazione di conformità a sanatoria. Per le modalità e i costi della sanatoria, comuni a tutti e quattro i lotti in vendita, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale.

In data 18 agosto 2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del Comune di Montecatini Terme al n. 31.027, pratica n. 2010/0619. La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi e si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione il CTU ha quantificato a corpo una spesa complessiva di circa 1.000,00 Euro.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: come specificato in perizia, l'importo medio delle spese condominiali ammonta a Euro 1.634,00. Il totale delle spese per l'anno in corso alla data del pignoramento e per il precedente è pari a Euro 3.268,00.

Prezzo base: € 233.500,00 (Euro duecentotrentatremilacinquecento/00),

Offerta minima: € 175.125,00 (Euro centosettantacinquemilacentovecincinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/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 N. 4

Terratetto ubicato a Montecatini Terme (PT) – Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore.

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in Via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive cinque unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra e uno interrato, collegati internamente da un vano scala. E' composto al piano interrato da un locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno; al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni e un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a ovest, a sud e a est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Al catasto fabbricati il bene risulta censito in Foglio 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

Il complesso edilizio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in esecuzione della licenza edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Per le successive pratiche edilizie si rinvia a quanto indicato nella C.T.U. redatta dall'Ing. Lorenzo Feligioni, depositata agli atti della procedura.

Pur sussistendo una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. Per regolarizzare tali

difformità è necessario presentare una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi e opere di cui all'art. 135 della stessa legge, soggetti al rilascio dell'attestazione di conformità a sanatoria. Per le modalità e i costi della sanatoria, comuni a tutti e quattro i lotti in vendita, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale.

In data 18 agosto 2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del Comune di Montecatini Terme al n. 31.027, pratica n. 2010/0619. La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme allo stato dei luoghi e si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione il CTU ha quantificato a corpo una spesa complessiva di circa 1.000,00 Euro.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: come specificato in perizia, l'importo medio delle spese condominiali ammonta a Euro 2.256,00. Il totale delle spese per l'anno in corso alla data del pignoramento e per il precedente è pari a Euro 4.512,00.

Prezzo base: € 276.000,00 (Euro duecentosettantaseimila/00),

Offerta minima: € 207.000,00 (Euro duecentosettemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/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.

PARTI COMUNI

Tutti e quattro i lotti sono corredati dai diritti sulle parti comuni del fabbricato, e in particolare:

- sulla piscina, corte e locale tecnologico, distinti in catasto dal mappale 328, sub. 10, bene comune non censibile al mappale 328, sub. 5,6,7,8 e 9;
- sulla strada privata distinta in catasto dal mappale 328, sub. 11, bene comune non censibile al mappale 328, sub. 5,6,7,8 e 9;
- sulla corte, distinta in catasto dal mappale 328, sub. 12, bene comune non censibile al mappale 328, sub. 5,6,7,8 e 9.
- Diritti di proprietà pari a 4/5 dell'intero sulla porzione di terreno ad uso strada di accesso, rappresentata in catasto dal mappale 333.

Da sopralluoghi effettuati dal C.T.U. è emerso che la piscina con il relativo lastrico solare e le altre opere connesse risultano privi di titolo edilizio, pertanto completamente abusivi, mentre il locale

tecnico presenta difformità nella scala di accesso e nella partizione degli spazi interni. Per regolarizzare tali abusi è necessario presentare una richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge, soggetti a rilascio di permesso a costruire. Per le modalità e i costi della sanatoria, comuni a tutti e quattro i lotti in vendita, si rinvia a quanto riportato nell'elaborato peritale, anche con riferimento agli ulteriori oneri da rimborsare ad un soggetto terzo – proprietario di altra unità immobiliare non soggetta ad esecuzione – nel caso in cui i futuri acquirenti fossero interessati ad usufruire della piscina e degli spazi annessi (v. pag. 50 della perizia e allegato 14).

L'accesso all'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le quattro unità in oggetto avviene dalla pubblica via attraverso strada privata, in parte ad uso comune e in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile anche di altre proprietà limitrofe, insistente sui mappali 81, 326, 327 e 333, tutti del foglio di mappa n. 10. E' inoltre presente una servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo limitatamente ad uno stradello della larghezza di mt. 4, indicato sulle originali particelle 247, 248 e 317 del foglio di mappa n. 10, a favore del confinante fondo di proprietà di terzi. Tale servitù risulta difficilmente esercitabile in quanto il suddetto stradello è attualmente chiuso all'interno della proprietà privata. E' infine presente una servitù di elettrodotto gravante sugli originali mappali 36 e 37 del foglio di mappa n. 10.

*** **

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 26 febbraio 2021 (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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente 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, 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, 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) 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 "Proc. esecutiva n. 316/2016 - Tribunale di Pistoia" al seguente IBAN: **IT 48 J089 2270 5020 0000 0828 062**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 316/2016 R.G.E., lotto N....., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, 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, dal 27/02/2021 al 5/03/2021, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di 2 ore.**

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 esente IVA ex art. 10, n. 8-bis) del DPR 633/72 e, conseguentemente, 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. esecutiva n. 316/2016 R.G.E. Tribunale di 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 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 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, "Istituto Vendite Giudiziarie" di Pistoia, C.F. 04195700481, con ufficio in Prato Via F.lli Giachetti 35 (tel. 0574 24123 – fax 0574 26054) e recapito presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n., 14 (tel. 0573 3571525 ore 9,00 -12,30) – email: pistoiaimmobiliari@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Sandro Venturi, in Quarrata (PT), Piazza Risorgimento n. 36 (Tel.: 0573 737771; Fax: 0573 1910035; mail sandro@studioventuris.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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da 200.000,00 Euro, 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 In Linea Spa;
- 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, 26 ottobre 2020


Il Professionista Delegato
Dott. Sandro Venturi



