

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci (C.F. BRTLRA76A63G7130) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott. Sergio Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 17 Settembre 2020, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 248/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **29 Settembre 2021 alle ore 10,00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Piazza dello Spirito Santo, n. 1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché 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**

Diritto di piena proprietà su un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, direzionale – commerciale e residenziale, posto in Pistoia (PT), Via Erbosa n. 104, piano T.

Detta porzione è costituita da unità immobiliare al piano terra avente destinazione di laboratorio artigianale, attualmente adibito a centro estetico e composto da ingresso-sala d'attesa, disimpegno, quattro cabine per trattamenti di cui due con doccia, ripostiglio -spogliatoio e bagno. Al fondo si accede direttamente dalla via pubblica mediante corte a comune.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 c.c., fra cui, in particolare, la corte scoperta circostante e la piccola corte interna.

Si precisa che le parti comuni dall'intero fabbricato condominiale non risultano essere individuate catastalmente, né come identificativo né come rappresentazione grafica.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) in foglio di mappa 254, particella n. 33, subalterno n. 8, categoria C3, classe 10, consistenza 40, superficie catastale 50 mq, rendita € 349,12.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con

quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Nella perizia tecnica si riscontra che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 28/05/2008 protocollo n. PT0094188 (n.5032.1/2008). Si precisa che la planimetria catastale depositata in Catasto non individua le parti comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato condominiale; ciò viene evidenziato in quanto non vi è neppure un elaborato planimetrico catastale che rappresenti le porzioni comuni, nonché delimiti le unità immobiliari del fabbricato.

Il fabbricato di cui l'immobile è oggetto è porzione, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zona classificata "TR1- Tessuti di recente formazione stabili/consolidati". Gli interventi edilizi in detta zona sono disciplinati dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1958. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile risulta agibile.

Dai controlli eseguiti presso gli uffici competenti del Comune di Pistoia, il tecnico ha riscontrato che il fabbricato condominiale cui l'immobile è porzione è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Pistoia di Permesso dei Lavori n. 1036 del 09/07/1971 e n. 1476 del 28/08/1971. Successivamente, per la trasformazione di laboratorio in due uffici (relativa alla porzione di fabbricato su Via Erbosa comprendente il bene in oggetto ed il bene di cui al lotto n. 2) è stata presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 01/2005, rilasciata in data 09/01/2007 con il n. 2 ( Atto Unico S.U.A.P. n. 1454 del 09/01/2007); a ciò ha fatto seguito l'Attestazione di Agibilità e d'uso presentata in data 28/06/2007, protocollata con il n. 37769 e classificata con il n. 190/2007 di pratica edilizia.

Infine, per il cambio d'uso del bene in oggetto, è stata presentata Denuncia Inizio Attività ai sensi della L.R. 01/2005, in data 26/11/2007 protocollo n. 65850 pratica edilizia n. 2235/2007, a cui ha fatto seguito la comunicazione di Fine Lavori con allegata Variante Finale presentata il 05/06/2008 protocollo n. 33991. In conseguenza del citato cambio d'uso non è stata reperita una nuova presentazione di Attestazione di Agibilità, ancorché necessaria.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati alla Variante Finale unita alla Comunicazione di Fine Lavori del 05/06/2008, lo stato di fatto rilevato risulta corrispondente al progetto allegato alla citata documentazione e specificatamente all'elaborato grafico rappresentante lo "Stato realizzato".

Le certificazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla pratica di Attestazione di Agibilità presentata in data 28/06/2007 a seguito della sanatoria n.2 del 09/01/2007.

Mentre, a seguito dell'ultimo cambio d'uso da ufficio a laboratorio, non risultano presentate nuove certificazioni di conformità degli impianti.

La vendita del bene sarà soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale e non ad IVA.

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

**Stato conservativo:** il fabbricato condominiale, di cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito nel 1971 e successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi. Oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il fondo in oggetto, essendo stato ristrutturato nel 2008, si presenta in buone condizioni ed ottimale all'attività ivi svolta di centro estetico.

**Disponibilità del bene:** il bene in oggetto risulta utilizzato dalla parte esecutata per lo svolgimento della propria attività.

**Oneri condominiali:** sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Per il fabbricato condominiale non risulta costituito un Condominio effettivo e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale. Dalle dichiarazioni della parte esecutata e da quanto riscontrato, il tecnico ha potuto accertare che i Condomini, essendo solo in cinque, si auto-amministrano e che la spesa complessiva media annua è di circa € 700,00 circa, relativa a luci esterne e riscaldamento.

**Prezzo base: € 50.500,00 (Euro cinquantamila/cinquecento/50);**

**Offerta minima: € 38.000,00 (Euro trentottomila/00),** pari al 75% del prezzo base (arrotondato per eccesso alle 500 euro).

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).**

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

## **LOTTO 2**

Diritto di piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, direzionale- commerciale e residenziale, sito in Pistoia (PT), Via Erbosa n. 106, piano T.

Più precisamente la porzione in oggetto, è costituita da un'unità immobiliare al piano terra avente destinazione di ufficio e composto da due vani ad uso ufficio, un vano ad uso archivio, corridoio, disimpegno, anti -w.c e w.c.

Al predetto immobile si accede sia direttamente dalla via pubblica mediante corte a comune, che da disimpegno comune posto sul retro ed accessibile dal vano scala condominiale.

Fanno parte dell'immobile in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 cc., fra cui, in particolare la corte scoperta circostante e la piccola corte interna.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) in foglio di mappa 254, particella n. 33, subalterno 6, categoria A10, classe 2, consistenza 4, superficie catastale 59 mq, rendita € 1.229,17.

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento. Dalla perizia risulta che lo stato di fatto non corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 31/07/2006 protocollo n. PT0057441 ( n. 4525.1/2006).

La difformità riscontrata consiste nella presenza di un corridoio interno che disimpegna i vani ufficio con il locale archivio. Si precisa inoltre che la planimetria catastale depositata in Catasto non individua le parti comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato condominiali, ciò viene evidenziato in quanto non vi è neppure un elaborato planimetrico catastale che rappresenti le porzioni comuni, nonché delimiti le unità immobiliari del fabbricato.

Il fabbricato di cui l'immobile è oggetto è porzione, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zona classificata "TR1- Tessuti di recente formazione stabili/consolidati". Gli interventi edilizi in detta zona sono disciplinati dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1958. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato condominiale di cui l'immobile è porzione, è stato edificato a seguito di rilascio da parte del Comune di Pistoia di Permesso dei Lavori n. 1036 del 09/07/1971 e n. 1476 del 28/08/1971. Successivamente, per la trasformazione di laboratorio in due uffici ( relativa alla porzione di fabbricato su Via Erbosa comprendente il bene in oggetto ed il bene di cui al lotto n.1 ), è stata presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 01/2005, rilasciata in data 09/01/2007 con il n. 2 ( Atto Unico S.U.A.P. n. 1454 del 09/01/2007): A cui ha fatto seguito l'Attestazione di Agibilità e d'uso presentata in data 28/06/2007, protocollata con il n. 37769 e classificata con il n. 190/2007 di pratica edilizia.

Successivamente, per il bene in oggetto non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 02/2007, è stata riscontrata una modesta irregolarità edilizia consistente in una modifica alla distribuzione degli

spazi interni ed in particolare nella realizzazione di corridoio / disimpegno. Tale difformità risulta sanabile con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 29 L.R.T. 10/11/2014 N. 65 che, dai colloqui avuti dal perito con l'ufficio preposto del Comune di Pistoia, comporta una spesa di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 1.500,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili in circa Euro 1.000,00 per un totale di Euro 2.500,00.

Le certificazioni di conformità degli impianti risultano allegare alla pratica di Attestazione di Agibilità presentata in data 28/06/2007 a seguito dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 02/2007.

La vendita del bene sarà soggetta ad imposte di registro, ipotecaria e catastale e non ad IVA.

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

**Stato conservativo:** il fabbricato condominiale cui il bene in oggetto è porzione, risulta essere stato costruito nel 1971 e successivamente negli anni è stato oggetto di interventi manutentivi. Oggi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il fondo in oggetto appare in disuso da diverso tempo, ma comunque si presenta in condizioni normali, fermo restando che le rifiniture in generale sono economiche e di remota realizzazione.

**Disponibilità del bene:** il bene in oggetto risulta libero.

**Oneri condominiali:** sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Per il fabbricato condominiale non risulta costituito un Condominio effettivo e di conseguenza non vi è neppure un Amministratore condominiale. Dalle dichiarazioni della parte esecutata e da quanto riscontrato, il tecnico ha potuto accertare che i Condomini, essendo solo in cinque, si autoamministrano e la spesa complessiva media annua è di circa € 350,00 circa, comprendente le luci esterne ed il riscaldamento.

**Prezzo base: € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00);**

**Offerta minima: € 38.500,00 (trentottomilacinquecento/00, pari al 75% del prezzo base (arrotondato per eccesso alle 500 euro).**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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](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 28 Settembre 2021, 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 contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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;
- 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) 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. 248/2019 R.E. Trib. Pistoia** al seguente IBAN **IT77L0800313803000000217293**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 248/2019 R.G.E., lotto n. 1 e/o lotto n. 2, 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 29/09/2021 al 04/10/2021, 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, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per**

**dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

**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. 248/2019 R.E. Trib. 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 l'IS.VE.G. s.r.l di Firenze con sede in Firenze, Via Borgo Albizi n. 26 tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) ed indirizzo mail, da utilizzare anche per la prenotazione visite, ([prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it)), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lara Bertocci, con studio in Pistoia, Piazza Spirito Santo, 1, tel.

0573/22288, fax 0573/22289 e mail: [bertocci@bdblegal.it](mailto:bertocci@bdblegal.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), con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.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.

Si precisa che ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'asta e di visita del bene in vendita sono reperibili sui siti web "astegiudiziarie.it", "astetelematiche.it" e

reteaste.tv”, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia, “tribunale .pistoia.giustizia.it”.

La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie In linea S.p.a., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 0586/20141. 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, 21 Aprile 2021

Il Professionista Delegato

***Avv. Lara Bertocci***

