

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Ilaria Baldi con studio in Pistoia, Piazza Spirito Santo, 1, CF BLDLRI76L43F205C, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 18.04.2019 nel procedimento esecutivo **n. 150/2017 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **3 Marzo 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, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

Bene n.1: Appartamento ubicato in Pistoia (PT) –Via Montalbano n.180, località Case Nuove di Masiano.

Diritto di piena proprietà su di un appartamento di civile abitazione, posto al piano terreno lato est, di un fabbricato a schiera di maggiori dimensioni, elevato su un piano fuori terra, composto da tre unità immobiliari, di cui due residenziali ed una direzionale, corredato da un piccolo resede esclusivo di pertinenza antistante.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno-tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un piccolo resede esclusivo antistante l'ingresso, recintato e pavimentato, accessibile da strada con sbocco sulla viabilità comunale di Montalbano e corte, entrambi a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oltre che ad altri immobili limitrofi.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Regime fiscale: la vendita del bene non sarà soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro

Certificazione energetica: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, esiste invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Identificazione catastale: il bene viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa 267, particella 677, subalterno 1, categoria A/3, graffato 921, sub.9. La superficie catastale è di 78 mq e la rendita corrisponde ad Euro 387,34.

L'attuale rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato sul posto, in quanto la planimetria catastale visibile presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, è presente una seconda finestra sul prospetto ovest, al servizio del locale destinato a soggiorno-tinello con angolo cottura, le pareti divisorie e/o portanti che delimitano il disimpegno dal bagno e dalla camera ad ovest, sono posizionate in modo diverso e l'altezza interna indicata è pari 2.70 m anziché 3,30 m, oltre ad altre piccole modifiche.

Pertanto, a causa di tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica. Per la variazione catastale sopra menzionata viene quantificata in perizia una somma pari ad € 1.000,00.

Requisiti Urbanistici: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, in area "TS2- Borghi Sub-urbani lineari", di cui all'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'immobile in questione risulta inoltre classificata, ai sensi dell'art. 38 delle sopra citate Norme Tecniche di Attuazione, con la lettera "A3", casa a schiera trasformata nelle finiture e nei materiali. Essendo tale immobile classificato come "edificio storico", per le modifiche prospettiche, necessita il rilascio da parte dell'Amministrazione competente, di apposito Atto di Assenso Comunale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Inoltre, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato originario, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di opere edili, eseguite a seguito del rilascio da parte del Comune di Pistoia, dei seguenti atti abilitativi:

- concessione edilizia n.82 del 30.04.1992 (p.e. n. 50 anno 1990), per eseguire lavori di modifica interna ed esterna a complesso industriale;
- concessione edilizia a sanatoria, ai sensi della legge 47/85 n.219 del 08.03.1997 (p.e. n. 8189/22), per ampliamenti fabbricato principale e realizzazione di fabbricato con destinazioni artigianali;
- concessione edilizia n.624 del 29.12.1998 (p.e. n. 619 anno 1998), per ristrutturazione di fabbricato civile (realizzazione di n. 2 unità di civile abitazione e n. 1 unità ad uso ufficio).

L'immobile di cui trattasi è dotato di abitabilità, attestata in data 11.04.2003, protocollo n. 23774 (numero ordine 163/2003-pratica n. 619/1998).

Successivamente a tali atti abilitativi, non risultano presentati e/ o rilasciati altri atti amministrativi aventi per oggetto l'immobile di cui trattasi, né richiesti e/o rilasciati provvedimenti a sanatoria.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 624 del 29.12.1998 (ultimo titolo rilasciato), sono emerse alcune difformità, sia interne che esterne relative, esternamente alla chiusura di una finestra nella zona cottura del locale soggiorno-tinello, l'ampliamento della larghezza di una finestra, sempre in detto locale (da m. 0,90 x 1,70 a m. 1,00x 1,70), la riduzione della larghezza (da m. 1,00x 1,60 a m 0,90x 1,60) e la traslazione della porta d'accesso al locale soggiorno-tinello (con parte apribile non a vetro alta m. 2,15 e parte fissa soprastante a vetro alta cm. 45), la riduzione della larghezza (da m. 1,00x1,70 a m 0,90x1,70) e la traslazione della finestra nella camera ovest, la riduzione della larghezza e dell'altezza (da m. 1,00x 1,70 a m .0,90x 1,30) della finestra nella camera sud.

Internamente, le difformità emerse, consistono nella modifica del posizionamento delle pareti divisorie e/o portanti che delimitano il disimpegno dal bagno e dalla camera ad ovest, la traslazione cottura nel locale soggiorno- tinello, la riduzione dell'apertura che collega i due vani di detto locale, oltre ad avere una maggior altezza nella camera sud (m. 3,30 anziché m. 3,09- desumibile dalla sezione b-b dell'elaborato grafico).

Tali illeciti edilizi , realizzati al momento della ristrutturazione dell'immobile, eseguita nel corso dell'anno 1999, non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto, quest'ultimo comma, prevede che “ la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”, circostanza non applicabile al caso in questione, visto che l'ultima legge sul condono, ossia la legge n.323, risale al 2003, epoca anteriore a quella del pignoramento.

Da un confronto avuto con il funzionario addetto dell'Amministrazione competente è emerso che le difformità sopra elencate, risultano sanabili tramite la presentazione di istanza edilizia, relativa ad Accerta di Conformità Sanatoria, ai sensi dell'articolo 206 della Lr. 65/2014, previa esecuzione di alcune opere di adeguamento, occorrenti per il rispetto del parametro sulla superficie illuminante ed apribile minima delle aperture nei locali abitabili (D.M. 05.07.1975), pari ad 1/8 della superficie complessiva del vano a cui è al servizio l'apertura.

Nel caso in questione, per rispettare tale parametro, risulta necessario ampliare la finestra al servizio della camera sud, fino a raggiungere le dimensioni inizialmente previste (m. 1,00x1,70), completa di nuovo infisso in legno e di persiana esterna in legno oltre a dotare il portoncino di ingresso di una porzione a vetro apribile (0,80x 0,90) od, in alternativa riaprire, la finestra al servizio del locale

soggiorno-tinello, sul prospetto ovest, inizialmente prevista (m. 1,10x 1,009 completa di infisso in legno e di persiana esterna in legno.

La quantificazione economica delle spese necessarie per quanto sopra ammonta ad una somma complessiva pari ad € 11.000,00 circa.

Stato conservativo: l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni di statica e di manutenzione, con la sola eccezione di alcune porzioni degli intonaci e della tinteggiatura delle facciate che risultano deteriorate.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito stipulato in data 01.09.2017, con decorrenza dal 01.09.2017 e registrato a Pistoia in data 14.09.2017 al n. 1709 serie 3°.

Prezzo base: € 53.500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento/00)

Offerta minima: € 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1000,00 (Euro mille/00);

-LOTTO DUE

Bene n. 2: Appartamento ubicato in Pistoia (PT) –Via Montalbano n.180, località Case Nuove di Masiano.

Diritto di piena proprietà su di un appartamento di civile abitazione, posto al piano terreno lato ovest, di un fabbricato a schiera di maggiori dimensioni, elevato su un piano fuori terra, composto da tre unità immobiliari, di cui due residenziali ed una direzionale, corredato da un piccolo resede esclusivo di pertinenza antistante.

L'appartamento in oggetto è composto da soggiorno-tinello con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, oltre ad un piccolo resede esclusivo antistante l'ingresso, recintato e pavimentato, accessibile da strada con sbocco sulla viabilità comunale di Montalbano e corte, entrambi a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oltre che ad altri immobili limitrofi.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Regime fiscale: la vendita del bene non sarà soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro

Certificazione energetica: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, esiste invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Identificazione catastale: il bene viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa 267, particella 677, subalterno 3, categoria A/3, graffato 921 sub. 11

La superficie catastale è di 91 mq e la rendita corrisponde ad Euro 348,61.

L'attuale rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi rilevato sul posto, in quanto la planimetria catastale visibile presso l'Agenzia delle

Entrate di Pistoia, il locale soggiorno-tinello con angolo cottura risulta leggermente più corto (6,75 m anziché 7,00 m), la parete divisoria a delimitazione dell'angolo cottura, risulta traslata verso nord di circa 50 cm, i muri che delimitano il disimpegno dal ripostiglio, dal bagno e dalla camera a sud, risultano leggermente spostati come la porta di accesso al bagno, il ripostiglio e la camera a nord, ma errata nel disimpegno e nella camera a sud, dove l'altezza corretta è pari a 2,75 m, ed errata anche nel locale soggiorno-tinello con angolo cottura, dove l'altezza corretta è pari a 3,25 m.

Pertanto, a causa di tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica. Per la variazione catastale sopra menzionata viene quantificata in perizia una somma complessiva pari ad € 1.000,00 circa.

Requisiti Urbanistici: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, in area "TS2- Borghi Sub-urbani lineari", di cui all'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'immobile in questione risulta inoltre classificata, ai sensi dell'art. 38 delle sopra citate Norme Tecniche di Attuazione, con la lettera "A3", casa a schiera, ed in parte con la lettera "M3", altri edifici, trasformati nelle finiture e nei materiali.

Essendo tale immobile classificato come "edificio storico", per le modifiche prospettiche, necessita il rilascio da parte dell'Amministrazione competente, di apposito Atto di Assenso Comunale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Inoltre, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato originario, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di opere edili, eseguite a seguito del rilascio da parte del Comune di Pistoia, dei seguenti atti abilitativi:

- concessione edilizia n.82 del 30.04.1992 (p.e. n. 50 anno 1990), per eseguire lavori di modifica interna ed esterna a complesso industriale;
- concessione edilizia a sanatoria, ai sensi della legge 47/85 n.219 del 08.03.1997 (p.e. n. 8189/22), per ampliamenti fabbricato principale e realizzazione di fabbricato con destinazioni artigianali;
- concessione edilizia n.624 del 29.12.1998 (p.e. n. 619 anno 1998), per ristrutturazione di fabbricato civile (realizzazione di n. 2 unità di civile abitazione e n. 1 unità ad uso ufficio).

L'immobile di cui trattasi è dotato di abitabilità, attestata in data 11.04.2003, protocollo n. 23774 (numero ordine 163/2003-pratica n. 619/1998).

Successivamente a tali atti abilitativi, non risultano presentati e/ o rilasciati altri atti amministrativi aventi per oggetto l'immobile di cui trattasi, né richiesti e/o rilasciati provvedimenti a sanatoria.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 624 del 29.12.1998 (ultimo titolo rilasciato), sono emerse alcune difformità, sia interne che esterne relative, esternamente alla riduzione della finestra al servizio della camera sud (da m. 1,50x1,70 a m. 1,00x 1,70), la leggera traslazione verso nord della finestra al servizio del bagno, la riduzione della larghezza ed altezza delle finestre al servizio della camera a nord e del locale soggiorno- tinello con angolo cottura (da m. 1,50 x 1,70 a m 1,40 x 1.60) oltre alla riduzione della larghezza ed altezza della porta di accesso al locale soggiorno-tinello con angolo cottura (da m. 1,00x 2,60 a m 0,90 x 2,50).

Internamente, le difformità emerse, consistono nella minor lunghezza del locale soggiorno-tinello con angolo cottura (m. 6,75 anziché m. 7,00), nella traslazione verso nord di circa 50 cm della parete divisoria a delimitazione dell'angolo cottura, nel leggero spostamento dei muri che delimitano il disimpegno dal ripostiglio, dal bagno e dalla camera a sud, nello spostamento della porta di accesso del bagno.

Oltre a quanto sopra l'altezza del locale soggiorno-tinello con angolo cottura è superiore (m. 3,25 anziché m. 3,09), il soffitto della zona notte non è in pendenza a tetto, ma bensì soffiato, con solaio in laterizio armato in piano, con altezza inferiore a quella inserita negli elaborati grafici (m. 3,03/ 3,51/) in quanto, nel disimpegno e nella camera a sud, è pari a m. 2,75 e , nei restanti locali, è pari a m. 2,70.

Tali illeciti edilizi, realizzati al momento della ristrutturazione dell'immobile, eseguita nel corso dell'anno 1999, non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto, quest'ultimo comma, prevede che “ la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”, circostanza non applicabile al caso in questione, visto che l'ultima legge sul condono, ossia la legge n.323, risale al 2003, epoca anteriore a quella del di pignoramento.

Da un confronto avuto con il funzionario addetto dell'Amministrazione competente è emerso che le difformità sopra elencate, risultano sanabili tramite la presentazione di istanza edilizia, relativa ad Accerta di Conformità Sanatoria, ai sensi dell'articolo 206 della Lr. 65/2014, previa esecuzione di alcune opere di adeguamento, occorrenti per il rispetto del parametro sulla superficie illuminante ed apribile minima delle aperture nei locali abitabili (D.M. 05.07.1975), pari ad 1/8 della superficie complessiva del vano a cui è al servizio l'apertura.

Nel caso in questione, per rispettare tale parametro, risulta necessario ampliare la finestra al servizio della camera sud, fino a raggiungere le dimensioni inizialmente previste (m. 1,00x1,70), completa di soggiorno-tinello, sul rispetto nord, come inizialmente prevista (m.1,50x1,70- dimensione che

non consente comunque il rispetto del parametro sopra menzionato, ma che è allineata a quella concessionata), completa di infisso in legno e di persiana esterna in legno.

La quantificazione economica delle spese necessarie per quanto sopra ammonta ad una somma complessiva di € 11.000,00 circa.

Stato conservativo: l'immobile in oggetto si trova in buona condizioni di statica e di manutenzione, con la sola eccezione di alcune porzioni degli intonaci e della tinteggiatura delle facciate che risultano deteriorate. E' doveroso precisare che come indicato al punto inerente le caratteristiche costruttive prevalenti, parte del manto di copertura (porzione ovest del tetto, circa 55 mq) è costituita da lastre in cemento amianto, per la quale necessita un intervento di bonifica. Detto intervento consiste nella rimozione delle lastre in cemento amianto e successiva posa in opere di pannelli coiberanti tipo sandwich completi della necessaria lattoneria, previa installazione di cantiere edile, ponteggio e piano di lavoro presso la ASL di competenza. Per tali opere si prevede una spesa o corpo, comprensiva anche delle spese tecniche per la necessaria istanza edilizia, ed oneri fiscali sulle fatture, pari ad Euro 7.000,00 come di seguito specificato: - spese per opere edili e piano di lavoro presso la ASL di competenza (da eseguirsi da ditta specializzata per la bonifica del cemento amianto), pari ad Euro 5.720,00 (Euro 5.200,00 + iva 10%); - spese tecniche per redazione e presentazione istanza edilizia (C.I.L.A.), per le opere in oggetto, presso l'Amministrazione competente, pari ad Euro 1.280,00 circa (Euro 1.000,00 + C.C.N.G 5% + iva 22 %)

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito stipulato in data 25.01.20107, con decorrenza dal 15.01.2017 e registrato a Pistoia in data 26.01.2017, al n. 202 serie 3°.

Prezzo base: € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00) ;

Offerta minima: € 44.500,00 (Euro quarantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00);

LOTTO TRE

Bene n. 3: Ufficio ubicato a Pistoia (PT) – Via di Montalbano n. 180, località Case Nuove di Masiano.

Diritto di piena proprietà su di un'unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano terreno, porzione centrale, di un fabbricato a schiera di maggiori dimensioni, elevato su un piano fuori terra, composta da tre unità immobiliari, di cui due residenziali ed una direzionale, corredato da piccolo resede esclusivo di pertinenza antistante, in parte coperto da tettoia.

L'unità a destinazione direzionale in oggetto è composta da sala d'attesa, disimpegno, tre locali ad uso ufficio e bagno, oltre a piccolo resede esclusivo antistante la sala d'attesa, in parte coperto da

tettoia (attualmente priva di lastre di copertura), recintato e pavimentato, accessibile da strada con sbocco sulla viabilità comunale di Montalbano e corte, entrambi a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oltre che ad altri immobili limitrofi

Regime fiscale: la vendita del bene sarà soggetta ad IVA

Certificazione energetica: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, esiste invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico

Identificazione catastale: il bene viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa 267, particella 677, subalterno 2, categoria A/10, graffato 921 sub.10

L'immobile in oggetto ha una superficie catastale di 81,00 e la rendita è pari ad Euro 1435,75.

L'attuale rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato sul posto in quanto, nella planimetria catastale visibile presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono rappresentate le pareti divisorie che delimitano la sala d'attesa dal disimpegno e dal locale ufficio centrale, il locale ufficio ad ovest risulta più largo, ossia 3,50 m, anziché 3,18 m, la porta di accesso allo stesso risulta traslata di 20 cm circa verso sud, risulta presente una finestra nel locale ufficio centrale ed in quello ad ovest rappresentata tamponate nella planimetria catastale, nel locale ufficio ad est è presente una porta anziché una finestra ed, infine, all'altezza di tutti i locali è pari a 3,25 m, anziché 2,70 m e l'altezza della loggia esterna è pari a 3,70 m, anziché 2,70m oltre ad altre piccole modifiche.

Pertanto, a causa di tali difformità, la planimetria catastale non può essere considerata conforme, per cui si rende necessaria la presentazione di una variazione catastale, con nuova planimetria catastale, per miglior rappresentazione grafica.

Requisiti Urbanistici: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ricade nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, in area "TS2- Borghi Sub-urbani lineari", di cui all'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'immobile in questione risulta inoltre classificata, ai sensi dell'art. 38 delle sopra citate Norme Tecniche di Attuazione, con la lettera "A3", casa a schiera, ed in parte con la lettera "M3", altri edifici, trasformati nelle finiture e nei materiali.

Essendo tale immobile classificato come "edificio storico", per le modifiche prospettiche, necessita il rilascio da parte dell'Amministrazione competente, di apposito Atto di Assenso Comunale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Inoltre, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato originario, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato successivamente oggetto di opere edili, eseguite a seguito del rilascio da parte del Comune di Pistoia, dei seguenti atti abilitativi:

- concessione edilizia n.82 del 30.04.1992 (p.e. n. 50 anno 1990), per eseguire lavori di modifica interna ed esterna a complesso industriale;
- concessione edilizia a sanatoria, ai sensi della legge 47/85 n.219 del 08.03.1997 (p.e. n. 8189/22), per ampliamenti fabbricato principale e realizzazione di fabbricato con destinazioni artigianali;
- concessione edilizia n.624 del 29.12.1998 (p.e. n. 619 anno 1998), per ristrutturazione di fabbricato civile (realizzazione di n. 2 unità di civile abitazione e n. 1 unità ad uso ufficio).

L'immobile di cui trattasi è dotato di abitabilità, attestata in data 11.04.2003, protocollo n. 23774 (numero ordine 163/2003-pratica n. 619/1998).

Successivamente a tali atti abilitativi, non risultano presentati e/ o rilasciati altri atti amministrativi aventi per oggetto l'immobile di cui trattasi, né richiesti e/o rilasciati provvedimenti a sanatoria.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato sul posto, con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 624 del 29.12.1998 (ultimo titolo rilasciato), sono emerse alcune difformità, sia interne che esterne relative, esternamente alla riapertura delle finestre di servizio del locale ufficio ad ovest e di quello centrale, alla trasformazione di finestra in porta nel locale ufficio ad ovest oltre alla minor altezza della tettoia che va a coprire parzialmente il resede esclusivo di pertinenza, con altezza misurata sull'estradosso delle pertiche a m. 3,70 anziché m. 4,00 (rilevata graficamente negli elaborati grafici allegati alla concessione sopra menzionata).

Internamente, le difformità emerse, consistono principalmente nella presenza delle pareti divisorie, che delimitano la sala d'aspetto dal disimpegno e dal locale ufficio centrale, il locale ufficio ad ovest risulta più largo, ossia 3,3,50 anziché m. 3,18, la porta d'accesso allo stesso risulta traslata di cm. 20 circa verso sud, il bagno ed il disimpegno antistante risultano avere una larghezza di m. 1,85 anziché m. 1,90 ed infine, l'altezza interna dei locali è pari a m. 3,25 anziché m. 3,09/ 3,29 (riportata nelle sezioni grafici allegati alla concessione sopra menzionata)

Tali illeciti edilizi, realizzati al momento della ristrutturazione dell'immobile, eseguita nel corso dell'anno 1999, non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto, quest'ultimo comma, prevede che “la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”, circostanza non applicabile al caso in questione, visto che l'ultima legge sul condono, ossia la legge n.323, risale al 2003, epoca anteriore a quella del pignoramento.

Da un confronto avuto con il funzionario addetto dell'Amministrazione competente è emerso che le difformità sopra elencate, risultano sanabili tramite la presentazione di istanza edilizia, relativa ad Accertata di Conformità Sanatoria, ai sensi dell'articolo 206 della Lr. 65/2014, previa esecuzione di

alcune opere di adeguamento, occorrenti per il rispetto del parametro sulla superficie illuminante ed apribile minima delle aperture nei locali abitabili (D.M. 05.07.1975), pari ad 1/8 della superficie complessiva del vano a cui è al servizio l'apertura.

Nel caso in questione, per rispettare tale parametro, risulta necessario rimuovere le pareti divisorie che delimitano la sala d'aspetto dal disimpegno e dal locale ufficio centrale, al fine di creare un unico ambiente servito dalle aperture a nord.

La quantificazione economica delle spese necessarie per quanto sopra ammonta perciò ad una somma complessiva pari ad € 9.000,00

Stato conservativo: l'immobile in oggetto si trova in buone condizioni di statica e di manutenzione, con la sola eccezione di alcune porzioni degli intonaci e della tinteggiatura della facciata nord che risultano deteriorate, come peraltro, risultano deteriorate, anche alcune porzioni degli intonaci interni.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00);

Offerta minima: € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille /00);

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 2 Marzo 2021, 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 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, 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 minorenni, 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. 150/2017 R.G. Es. Tribunale Pistoia**, al seguente **IBAN IT48X0800313803000000213829**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 150/2017 R.G.E. Trib. Pistoia, lotto n. 1 e lotto n. 2 e lotto n. 3, 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 03 /03/2021 al 08/03/2021 , 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 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. 150/2017 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 IS.VE.G. SRL di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, 26 tel. 0573-308256 (www.isveg.it; prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ilaria Baldi, sito in Pistoia, Piazza dello Spirito Santo, n. 1 (Tel.: **0573 22288** ; Fax: **0573 22289**).

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, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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, 29 Luglio 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Baldi

