

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato 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 – Dott. ssa Nicoletta Curci, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 10.12.2020, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.Es. n. 32/2020** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 luglio 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 UNICO

BENE N. 1

Diritto di piena su di un appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) – Via Provinciale Lucchese n. 115- piano T-1-2.

Trattasi di un fabbricato ubicato nel comune di Serravalle Pistoiese - frazione di Masotti (PT), in Via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con Via Quattro Querci.

Il predetto fabbricato ad uso abitativo è un terratetto sviluppato su due piani, più il piano soffitte ed ha accesso indipendente da Via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla Via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva.

Il terratetto è composto al piano terreno da ingresso, tra piano terreno e primo piano da un bagno, al primo piano da disimpegno, due camere, bagno, salotto e cucina. Al secondo piano si trovano, invece, un disimpegno e quattro vani a soffitta.

Sul retro dell'edificio si trova un ripostiglio con ingresso esterno dalla corte esclusiva ed un locale

rimessa staccato dal fabbricato e con accesso dalla corte a comune.

Situazione urbanistica e catastale: l'unità immobiliare viene identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) nel foglio n. 8, particella n. 50, subalterno n. 6, categoria A3, classe 4, consistenza di vani 7,5, superficie catastale n. 171 mq e rendita pari ad € 581,01.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Unica eccezione è il piccolo bagnetto che è stato realizzato tra primo e secondo piano, che dovrà però essere ripristinato al suo utilizzo naturale di ripostiglio, rendendo completamente conforme la planimetria catastale.

Si rende, inoltre, noto che il numero civico riportato sulla visura catastale non corrisponde alla numerazione dei civici attuale; l'immobile si trova in Via Provinciale Lucchese n. 115, mentre sul catasto è indicato al n. 35.

L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate zone B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29- 29.6-29.2 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel Marzo 2016 (Delibera CC.Nr del 24/03/2016).

L'unità immobiliare risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato poi ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Serravalle Pistoiese:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili 33/85 dell'11/05/1985 per modifiche al fabbricato di civile abitazione per sostituzione del manto di copertura e parziale cambio di destinazione;
- Domanda di condono, protocollata il 30/04/1986, alla quale è stato dato il numero di pratica n.614;
- A seguito della domanda di condono è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 291/89.

Allo stato attuale il fabbricato risulta conforme agli atti edilizi sopra indicati e quindi lo è anche dal punto di vista della regolarità urbanistica ad eccezione del bagnetto che è stato realizzato in una piccola stanza non abitabile, che dovrebbe essere un piccolo ripostiglio e che si trova nel pianerottolo tra piano primo e secondo.

Con la presentazione del Condono sono state sanate le seguenti difformità:

- spostamento laterale della porta di accesso al ripostiglio esterno al quale si accede all'area urbana da proprietà;
- chiusura dell'ingresso principale con tramezzo obliquo, proseguimento del muro divisorio delle scale fino ad incontrare la parete obliqua e chiusura delle due aperture che portano direttamente alla stanza principale di quello che oggi è un bar;
- costruzione di rimessa in lamiera e muratura con ingresso dalla corte a comune retrostante

l'immobile;

- realizzazione di scala esterna in metallo con conseguente apertura di porta sul pianerottolo tra piano terra e primo piano;
- demolizione di piccolo tramezzo che era stato richiesto ed edificato a seguito della pratica 33/85.

La concessione in Sanatoria n. 291/89 ha reso perfettamente corrispondente lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Unica difformità che va sanata è quella del bagnetto formato da un lavandino ed un water e che si trova tra primo e secondo piano. Per questo tipo di ripristino non vi è bisogno di presentare nessuna pratica comunale.

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: l'immobile si presenta interamente in buono stato di conservazione, ma con finiture un po' datate e disomogenee.

Negli anni sono stati fatti piccoli interventi di miglioramento estetico nelle stanze che ne avevano più bisogno o nelle stanze maggiormente utilizzate ma senza continuità ed omogeneità.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, migliore verso il lato Nord della facciata principale che assesta sulla Via Provinciale Lucchese.

Regime fiscale: la vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Certificazione energetica: Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esistono neppure le dichiarazioni di conformità relative all'impianto termico ed idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

BENE N. 2

Diritto di piena proprietà su di un'area urbana ubicata in Serravalle Pistoiese (PT)- Via Provinciale Lucchese n. 115.

L'immobile si trova nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), località Masotti, Via Provinciale Lucchese in prossimità con l'innesto con Via Quattro Querci ed ha accesso indipendente da Via Provinciale Lucchese e da tergo anche dalla Via Quattro Querci a mezzo di corte comune e scala esterna esclusiva.

Il resede esclusivo di circa 16 mq si trova attestato alla facciata secondaria del fabbricato oggetto di stima. Tale area ha una forma poligonale ed irregolare ed è in parte pavimentata ed in parte distinta da aiuola per le piante.

Situazione urbanistica e catastale: l'area urbana viene identificata la catasto Fabbricati di Serravalle Pistoiese nel foglio n. 8, particella n.52, subalterno n. 2, categoria F1, consistenza 16 mq. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'area urbana ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Serravalle Pistoiese denominate B2 Zone residenziali di Saturazione, regolate all'art. 29- 29.6.-29.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata nel Marzo 2016 (Delibera CC. Nr. 20 del 24/03/2016).

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito prima del 01/09/1967.

lo stato di fatto attuale dell'area urbana è stato poi ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Serravalle Pistoiese:

- domanda di condono, protocollata il 30/04/1986, alla quale è stato dato il numero di pratica n. 614;
- a seguito della domanda di condono è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 291/89;

Allo stato attuale l'area urbana risulta conforme agli atti edilizi sopra indicati e quindi lo è anche dal punto di vista della regolarità urbanistica.

La costruzione della scala metallica ricadente nell'area urbana oggetto di stima è stata sanata e resa perfettamente conforme con il rilascio della Concessione a Sanatoria 291/89.

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 resede esterno è in modesto stato di conservazione ed è formato da una piccola porzione con forma ad L destinata ad aiuola.

Sulla corte affacciano anche due finestre, una del vano retrostante del bar che confina con la proprietà e l'altra di un bagnetto di servizio sempre del bar.

Regime fiscale: la vendita del bene non è soggetta ad IVA

Certificazione energetica: Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esistono neppure le dichiarazioni di conformità relative all'impianto termico ed idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Si precisa che, seppure nel predetto contratto di locazione non sia stata citata questa area urbana, è desumibile che tale resede, recintata e fruibile solo da coloro che abitano la casa stessa, sia ritenuta parte integrante del contratto.

Prezzo base: € 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00);

Offerta minima: € 86.500,00 (Euro ottantaseimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 luglio 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 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. 32/2020 R.Es. Trib. Pistoia** al seguente IBAN **IT34Z0800313803000000217717**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 32/2020 R.G.Es., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro

il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, 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 14/07/2021 al 19/07/2021, 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. 32/2020 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 al 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 ed indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione visite, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Ilaria Baldi, con studio in Pistoia, Piazza Spirito Santo, 1, tel. 0573/22288, fax 0573/22289 e mail: baldi@bdblegal.it, pec: ilaria.baldi@pec.avvocatipistoia.it

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato

all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'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, con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (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 che 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.

Pistoia, 19 febbraio 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Baldi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it