

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto AVV. CATERINA AMADORI (Cod. Fisc. MDR CRN 67A45 G713T), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 09.09.2021 nel procedimento esecutivo n. **196/2020 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **4 LUGLIO 2024 alle ore 9,30** nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, in Pistoia (PT), Via XXVII Aprile n. 14, 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISIONE IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

##### **LOTTO UNICO**

**BENE 1** - Diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ubicato nel Comune Abetone Cutigliano (PT), Via Brennero n. 271, piano 1-2-3. Più precisamente trattasi di complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime, porzione piano primo alloggi, piano secondo e terzo a tetto ad alloggi. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamente allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione, dotata di tutti i servizi.

Il complesso è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT), nella sezione B, foglio 6, particella 2, subalterno 36, categoria F3, piano T-1-2-3.

**BENE 2** – Diritti di piena proprietà su locale ad uso commerciale ubicato nel Comune Abetone Cutigliano (PT), Via Brennero n. 271, piano terra. Più precisamente trattasi di n. 3 fondi commerciali interamente allo stato grezzo, facenti parte di un più ampio edificio condominiale composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui i fondi ne sono porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT), nel foglio 6, particella 2, dalle particelle 31, 33, 35, categoria F3, piano T.

**BENE 3** – Diritti di piena proprietà su immobile destinato ad ufficio ubicato nel Comune di Abetone-Cutigliano (PT), Via Brennero n. 271, piano primo. Più precisamente trattasi di porzione del piano primo facente parte del più ampio complesso immobiliare sviluppato per quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime. L'immobile risulta essere parzialmente terminato per l'esterno, infissi compresi e completamento allo stato grezzo per quanto riguarda l'interno. Si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione dotata di tutti i servizi.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT), nella sezione B, foglio 6, particella 2, subalterno 36, categoria F3, piano T-1-2-3.

**BENE 4** – Diritti di piena proprietà su immobile destinato a negozio ubicato nel Comune di Abetone-Cutigliano (PT), Via Brennero n. 271, piano terra. Più precisamente trattasi di fondo commerciale finito posto al piano terra di più ampio edificio composto da quattro piani fuori terra, con destinazioni plurime al suo interno. L'immobile, di cui il negozio ne è porzione, si trova nella piazza principale dell'Abetone, in ottima posizione dotata di tutti i servizi e con ampio parcheggio frontale.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune Abetone Cutigliano (PT), nella sezione B, foglio 6, particella 2, subalterno 32, categoria C1, piano T.

Tutti e quattro i beni che compongono il lotto sono privi del certificato energetico/APE.

I beni 1-2-3 sono altresì privi delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, delle quali è invece dotato il bene 4.

Si premette che l'intero complesso risulta essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati.

L'originale piano di recupero risulta decaduto ed ai fini del completamento di suddette opere si dovrà procedere alla presentazione di nuovo piano attuativo concordato con il Comune in base al nuovo POC. Per quanto riguarda le unità abitative poste ai piani 1-2-3, queste risultano essere legittimate, pertanto è sufficiente presentare idoneo titolo a completamento con successiva chiusura ed agibilità parziale. Si stimano spese tecniche per SCIA a sanatoria e Paesaggistica, Vincolo idrogeologico in € 8.000,00, oltre oneri fiscali e sanzioni per circa € 5.000,00; spese per chiusura lavori e agibilità in € 6.000,00, spese per diritti comunali in € 1.000,00 circa e considerata l'assenza dei parcheggi, questi dovranno essere monetizzati al momento della chiusura lavori. Allo stato attuale non è possibile stimare il costo per monetizzare i parcheggi in quanto, come da art. 10 del POC, deve essere concesso se effettivamente non risulta possibile trovare posto all'interno del lotto ed, inoltre, è possibile scomutarlo cedendo opere al Comune. Visto l'originario progetto, si ritiene di applicare un tantum

a posto auto, nella misura di € 1.000,00 cadauno, al solo scopo preventivo ove non fosse possibile reperirli tutti internamente al lotto, per un numero massimo di 12 ed un costo di € 12.000,00. Gli oneri concessori per sfruttare l'area e quanto ad oggi non realizzato varieranno a seconda del nuovo progetto che verrà concordato con il Comune anche in funzione del nuovo POC.

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, gli immobili risultano individuati, nel loro complesso, rispetto al P.O.C., approvate controdeduzioni con D.C.C. n. 26 del 15.05.2020, in zona DRTE e regolamentato dall'art. 45 "Aree a prevalente uso turistico ricettivo esistenti"; in corso di espletamento la conferenza paesaggistica di conformazione al PIT – PPR al fine dell'approvazione definitiva, pertanto allo stato attuale vige il regime di salvaguardia.

1. Dette aree sono destinate all'esercizio di funzioni turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, ristorazione) e turistico sociali (ostelli e simili).
2. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla: - realizzazione di spazi di parcheggio non inferiore a mq. 15/100 mc; - sistemazione a verde degli spazi esterni con essenze vegetali tipiche dei luoghi.
3. Alberghi

Per gli edifici individuati nella cartografia con la sigla "Drte" aventi funzioni turistico ricettive, comprese le aree di pertinenza sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - interventi di cui all'art. 135 della legge regionale 64/2014; - interventi di cui all'art. 136 della legge regionale 64/2014; - l'ampliamento una tantum (oss. 15) fino ad un limite massimo del 50% della volumetria esistente ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica del P.R.G. (16 ottobre 1995) (oss. 15), in ogni caso con un limite massimo assoluto di mc. 5.000. E' ammissibile la destinazione a Case Vacanze nel limite del 22% di ampliamento della SUL SE esistente; - il mutamento di destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale nel limite del 22% della SUL SE a destinazione turistico ricettiva esistente, verificata ed accertata alla data di approvazione della Variante Organica (16.10.1995). Gli interventi di cui al presente punto saranno ammissibili solo fino al raggiungimento del dimensionamento massimo, stabilito in mq. 3.150 (tremilacentocinquanta); - la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistica ricettiva. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, come sopra specificati, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di riqualificazione strutturale-funzionale, nonché alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente impegni sé ed i suoi aventi causa ad effettuare detta riqualificazione della porzione di edificio in cui viene mantenuta la destinazione turistico-ricettiva, nonché a corrispondere a titolo compensativo una somma, il cui importo è regolamentato con apposito atto comunale, in

rapporto alla superficie utile netta residenziale, fermo restando il contributo normativamente dovuto. In caso di versamento dilazionato, la somma dovuta dovrà essere garantita con polizza fideiussoria.

4. Strutture destinate al turismo sociale (Ostello della Gioventù – Ex Colonica Forte dei Marmi).

E' ammesso il restauro, l'adeguamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un limite masso del 100% della superficie utile lorda esistente. E' ammessa la realizzazione di nuove attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero funzionalmente connesse all'attività turistico-ricettiva. Per gli interventi di ampliamento il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di sviluppo aziendale" nel quale siano analiticamente dimostrate le necessità di nuove volumetrie, nonché alla stipula di convenzione, da registrare e trascrivere, con la quale il titolare richiedente si impegni, per sé e i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'ampliamento, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici.

Soggetto a Vincolo Paesaggistico art. 136 del D. Lgs. 42/2004 – disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed a Vincolo Idrogeologico, istituito con il Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923 n. 3267, Legge Forestale Regionale n. 39 del 21.03.2000 s.m.i. e il suo Regolamento attuativo n. 48/R dell'8 agosto 2003 s.m.i.

- carta della pericolosità geomorfologica QC\_01 - Pericolosità geologica elevata G3 rilevata in base al DPGR 53R/2011;
- carta della pericolosità idraulica QC\_02 – Pericolosità idraulica: I.1 pericolosità bassa;
- carta della pericolosità sismica locale QC\_03 – Pericolosità sismica elevata S3 amplificazione stratigrafica e alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Gli immobili non risultano regolari per la legge n. 47/1985 ad eccezione del bene 4 che risulta regolare.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Il bene 1 non risulta agibile. L'abitabilità e le certificazioni risultano infatti essere parziali, per porzione del solo piano terra corrispondente al bene 4, dotato del certificato di agibilità con certificazioni e collaudo.

Come sopra rappresentato i beni oggetto di pignoramento risultano essere porzione di più ampio progetto, quale piano attuativo, recupero e ripristino complessivo del fabbricato già adibito a Poste e Telegrafi con realizzazione di museo dello sci, demolizione e ricostruzione con ampliamento della ex Villa Coppi, realizzazione di garage interrati. Conseguentemente le pratiche di seguito elencate fanno parte del complessivo e non si riferiscono esclusivamente al complesso oggetto di pignoramento nella presente procedura:

- PE. 96/2008 permesso a costruire;
- PE. 8/2009 permesso a costruire;
- PE 119/2012 baracche di cantiere;
- PE 94/2013 SCIA per modifica parziale del piano terra
- PE. 2/2014 autorizzazione allo scarico;
- PE. 75/2014 SCIA per modifica parziale del piano terra, con chiusura parziale dei lavori ed abitabilità parziale riferita ai sub 32 e 34, con la precisazione che quest'ultimo subalterno non è oggetto di procedura.



In base al raffronto tra l'ultimo stato legittimato ed il rilevato, emerge che è stata realizzata solo parte di quanto concesso nel piano attuativo di recupero e nello specifico è mancante di: piccolo ampliamento lato Ovest con scale per raggiungere lo spazio dedicato al museo delle Poste e Telecomunicazioni posto al P1 (come da progetto), garage multipiano; tutte le tramezzature, finiture interne e impianti per le unità immobiliari.

\* \* \*

**Disponibilità dei beni:** i beni risultano liberi.

**Prezzo base:** € 578.000,00 (Euro cinquecentosettantottomila/00),

**Offerta minima:** € 433.500,00 (Euro quattrocentotrentatremilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/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.**

**La vendita è soggetta all'I.V.A.**

\*\*\* \*\*

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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 3 Luglio 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero**



della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), deve essere contenuta in un *file* avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta **non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione.** Il *file* con 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" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, **si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.**

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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o deliberi che giustifichi i poteri;

- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 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, prima di effettuare l’offerta d’acquisto telematica, 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. 196/2020 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT 82 Y 08673 13800 000000631269, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 196/2020 R.G.E., 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.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

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.**

All’udienza il professionista delegato:

- ° verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- ° verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- ° provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli

stessi con pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

#### **GARA FRA GLI OFFERENTI**

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 04.07.2024 al 09.07.2024 e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita e quindi automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci 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 alla 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 c.p.c. 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, previa esplicita comunicazione al professionista delegato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 196/2020 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., (Cod. Fisc. DBR PTR 69R27 D612H), P. I.V.A. 01858940461, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), E.mail [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), Tel.: 0573308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Caterina Amadori, in Pistoia, Via Cino da Pistoia n. 31 (Tel.: 0573.22473; E.mail: [avvocatoamadori@gmail.com](mailto:avvocatoamadori@gmail.com)).

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) nonché 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 [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- 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](http://Immobiliare.it), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio n. 100 missive contenenti l'estratto di vendita,

nonché, in forza di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni del 21.02.2024 sul quotidiano “La Nazione” per n. 4 uscite festive.

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, 22.02.2024