

TRIBUNALE DI PISTOIA

Avviso di vendita

Il sottoscritto AVV. CATERINA AMADORI (Cod. Fisc. MDR CRN 67A45 G713T), professionista delegata alla vendita in data 03.07.2025 dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo iscritto al n. **1163/2022 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 Dicembre 2025 ore 10,30**, 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 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.

L'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode.

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

LOTTO UNICO

Bene 1 - Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato ubicato in Comune di Pieve a Nievole, con accesso da Via Umbria e dal Via Empolese n. 57 e precisamente appartamento di civile abitazione al piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e cantina, corredato di portico e resede esclusivo antistante, oltre resede esclusivo tergale sul quale insiste un manufatto in legno da rimuovere poiché abusivo, ed oltre resede in corpo separato, sul lato nord, utilizzato come posto auto.

Il fabbricato in oggetto si erige in zona urbanizzata, dotata di parcheggi.

Le parti comuni del fabbricato, risultanti dall'atto di provenienza e dall'elaborato planimetrico presentato in data 16.02.2001, dotate di autonoma identificazione risultano rappresentante al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 5 dai mappali:

- 311 sub 12, corte, b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 510 e 311 (escluso il map. 311 subb. 14 e 15);
- 510 sub. 8, corte, b.c.n.c. a tutti i subalterni del mappale 510 e 311 (escluso il map. 311 subb. 14 e 15);
- 510 sub. 11, corte, b.c.n.c. ai subalterni 9 e 10 del mappale 510.

L'immobile si trova in normale stato conservativo, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese le aree scoperte condominiali, parte delle zanelle per la distribuzione delle acque piovane risultano danneggiate.

L'appartamento si presenta in linea generale in normali condizioni di manutenzione e conservazione con le seguenti precisazioni:

- parte degli infissi esterni sono da riverniciare;
- gli intonaci esterni risultano in prossimità del marciapiede danneggiati da umidità di risalita;
- il portico antistante risulta danneggiato da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza di altrui proprietà;
- è presente una crepa sul muro di recinzione del resede tergale.

L'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio 6, particella 308, sub. 5, Categoria A3, classe 5, consistenza 5,5, superficie catastale 87, Rendita € 426,08, piano T, graffato 311 sub. 14, 510 sub. 9.

Patti e servitù

1. Come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Agostino Stromillo in data 28.10.1999 (rep. n. 30869), trascritto a Pescia in data 25.11.1999, al n. 3562 di R.P., con il quale è stato costituito il vincolo di destinazione di "portico aperto", il portico annesso all'appartamento oggetto del presente procedimento dovrà rimanere aperto;
2. Come previsto nell'atto di provenienza ai rogiti notaio Agostino Stromillo dell'08.03.2001 (rep. n. 31875/11167), la parte acquirente si è obbligata per sé e suoi aventi causa a contribuire alle spese condominiali riguardo l'illuminazione del piazzale sul retro del fabbricato.
3. Come previsto nell'atto di compravendita ai rogiti notaio Agostino Stromillo dell'8.03.2021 (rep. n. 31875/11167), trascritto a Pescia il 13.03.2001 al n. 710 di R.P., quale titolo di provenienza, i beni oggetto di espropriazione risultano gravati da: a) servitù di attraversamento acque bianche e nere, gas, Telecom, acquedotto ed Enel, nonché servitù di vedute e tutte le servitù nascenti dal rapporto di condominio; b) servitù di passo pedonale da Via Empolese, a favore dei beni pignorati, da esercitarsi sul lato ovest del fabbricato identificato dal numero civico 61 di detta via; tale servitù di passo è stata costituita con l'atto di divisione notaio Lenzi in data 04.12.1998, trascritto a Pescia il 30.12.1998 al n. 3625.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale. La planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate, con protocollo n. 25789 del 16.02.2001, corrisponde allo stato dei luoghi anche se non risulta indicata l'altezza utile dei locali.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte acquirente, in seguito ai lavori di ripristino dell'altezza utile dei locali abitativi.

Situazione urbanistica

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato risale a data anteriore al primo settembre 1967; successivamente è stato ristrutturato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 106 del 13.12.1999, per ristrutturazione di fabbricato all'interno di via Empolese, previa sottoscrizione di atto d'obbligo;

- Concessione in Variante n. 19 dell'08.05.2000;
- Concessione in Variante n. 136 del 03.01.2001.

In data 19.02.2001 al n. 2475 di protocollo è stato richiesto il Permesso di abitabilità.

* *

L'unità immobiliare di cui trattasi non trova perfetta corrispondenza rispetto ai grafici allegati alla Variante n. 136 del 03.01.2001, per discrasia nelle misure interne e per le altezze utili dei locali abitativi, rilevate in ml. 2,66-2,67 anziché in ml. 2,70 (altezza minima di legge non derogabile).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica sono necessarie le seguenti opere:

1) Opere di ripristino per altezza dei locali abitativi:

- Demolizione di pavimentazione esistente compreso solaio contro-terra ed impiantistica di distribuzione a terra (impianto elettrico, termico e scarichi);
- Realizzazione di nuovo solaio a quota inferiore di quello esistente, per ottenere un'altezza utile a lavori ultimati di ml. 270; messa in opera della parte impiantistica a terra, elettrica ed idraulica; messa in opera di nuovo pavimento, zoccolino, sistemazione di n. 4 porte interne in seguito al nuovo solaio, ripresa tinteggiatura delle pareti.
Superficie interessata dalle opere da eseguire circa mq. 45, escluso bagno e cucina, costo unitario previsto per le opere da eseguire € 400,00/mq. circa che applicati alla superficie di mq. 45, determinano un costo di € 18.000,00.

Oneri professionali e diritti per la relativa pratica edilizia, compreso aggiornamento catastale, € 2.700,00.

2) Smontaggio manufatto in legno posizionato sul resede tergale a corpo € 300,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

* * *

Disponibilità dei beni: **l'immobile è abitato dal comproprietario e dalla sua famiglia.**

Prezzo base: **€ 117.230,00 (Euro centodiciasettemiladuecentotrenta/00).**

Offerta minima: **€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)**, pari al 75% del prezzo base

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

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

Oneri condominiali: **non sono presenti vincoli od oneri condominiali, pur tuttavia vi sono spese condominiali che riguardano unicamente l'illuminazione del piazzale sul retro del fabbricato. Non risulta nominato un amministratore di condominio.**

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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 16 Dicembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, deve essere contenuta in 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).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D. Lgs. 7.3.200 n. 85 oppure l'indirizzo *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).

N.B.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

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 a Tribunale di Pistoia Procedimento di Divisione n. 1163/2022 R.G. al seguente IBAN: IT 29 M 08673 13800 000000916539: tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedimento di Divisione Immobiliare n. 1163/2022 R.G., 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, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 saranno effettuati 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.**

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.

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 17.12.2025 al 22.12.2025 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, 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 nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo, il giudice dell'esecuzione, con apposito 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 "Giudizio di Divisione n. 1163/22 R.G."; 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. di Prato, (Cod. Fisc. DBR PTR 69R27 D612H), P. I.V.A. 04195700481, Via Fratelli Giachetti n. 35 Prato, prenota.pt@isveg.it (da utilizzare per la prenotazione delle visite), E.mail: pistoiaimmobiliari@isveg.it, Tel.: 0573.3571532 – 0573.3571525 - 0573308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Amadori

Caterina, in Pistoia, Via Cino da Pistoia n. 31 (Tel.: 0573.22473; E.mail: 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. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

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, Bakeca.it e Subito.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, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio n. 100 missive contenenti l'estratto di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Avv. Caterina Amadori
Via Cino da Pistoia n. 31 – Pistoia
Tel. 0573.22473

