

TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Vannucchi (C.F.: VNNFNC87E26G713X), iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, (tel. 328-0327439; info@avvfrancescovannucchi.it), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 02.07.2019 nel procedimento esecutivo n. **104/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 settembre 2025 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Pistoia (PT), Largo del Molinuzzo n. 13, procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile (individuato in n. 1 lotto), 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 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

1) appezzamento di terreno sito in Lamporecchio (PT), compreso tra la Via Palagina sui lati Nord-Est e Nord-Ovest, la Via Leonardo da Vinci sul lato Sud-Ovest e il Fosso di Borgano sul lato Sud-Est, sul quale è presente un ponticello che collega il terreno in questione con la particella attigua. Sul terreno in questione insiste una serra di dimensioni in pianta di circa 720 mq adibita alla produzione di piante e/o ortaggi. Il terreno in questione ha una superficie convenzionale pari a 2.284,00 mq.

2) Fabbricato ad uso agricolo-produttivo sito in Lamporecchio (PT), (Cat. D10) avente accesso dal numero civico 153 di Via Leonardo da Vinci. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, di cui uno parzialmente interrato. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso che comprende anche un'altra unità immobiliare ad uso commerciale – di cui di seguito identificata al n. 3) - . L'unità immobiliare in oggetto è costituita al piano terra da una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, un ingresso-disimpegno, due uffici e doppi servizi igienici. Completano il piano terra un'ampia terrazza posta sul lato tergale coperta con una tettoia, ed una grande serra-magazzino di circa 770mq.

Il piano seminterrato è costituito da ampio vano ad uso magazzino, da un ufficio e da un piccolo vano anch'esso ad uso magazzino, oltre ad una grande serra-magazzino direttamente collegata al fabbricato principale, tramite tettoia utilizzata per il carico/scarico delle merci. L'unità immobiliare è inoltre corredata di ampi spazi esterni di pertinenza esclusiva. All'interno dell'area esterna di pertinenza posta a livello del piano seminterrato insistono inoltre altri due manufatti, scollegati rispetto al corpo di fabbrica principale sopradescritto, composti da una serra ed una tettoia. Superficie convenzionale complessiva di 1.809,38 mq;

3) Fabbricato ad uso commerciale, sito in Lamporecchio (PT), (Cat. C1) avente accesso dal numero civico 153 di Via Leonardo da Vinci. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è parte di un più ampio complesso edilizio indiviso – il fabbricato di cui sopra identificato al n. 2) - e si compone di una zona ingresso, esterna al corpo di fabbrica e coperta con un'ampia tettoia, adibita a zona esposizione, un vano negozio vero e proprio all'interno del corpo di fabbrica, ed un locale posto sul lato tergale costituito da una veranda ad uso magazzino, per una superficie convenzionale complessiva di 139,50 mq;

Il terreno di cui al punto n. **1)** è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamporecchio (PT) al foglio di mappa 21 part. 27, qualità vigneto, classe 1, superficie ha are ca 00.22.84 mq, reddito dominicale € 29,49, reddito agrario € 22,41; il fabbricato di cui al n. **2)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio (PT) al foglio di mappa 21 part. 153, sub. 5 cat. D/10, rendita € 6776; il fabbricato di cui al n. **3)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio (PT) al foglio di mappa 21 part. 153, sub. 6 cat. C/1, Classe 8, consistenza 108, rendita € 2225,52.

Corrispondenza e regolarità Catastale ed Urbanistica: Quanto all'appezzamento di terreno di cui al **n. 1)** si precisa che su di esso insiste una serra di dimensioni di circa 18,00 m x 40,00 m con strutture portanti in metallo e copertura in teli di nylon che dovrà essere smantellata con un costo stimabile di circa € 4.000,00, già defalcato dal prezzo di stima. Come indicato in perizia, il terreno in oggetto è identificato ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente Porzione zona Dx2 – edifici esistenti nelle aree agricole destinati ad usi specifici commercializzazione di prodotti floro-vivaistici “La Serra”. Dal certificato di destinazione urbanistica del 25.01.2019 risulta altresì che sull'area insiste la classificazione di “Aree per la viabilità meccanizzata e relativa fasce di rispetto” e che l'immobile ricade, nel Piano Strutturale Intercomunale, all'interno del “Territorio rurale” - sottosistema “Aree pedocollinari dell'agricoltura promiscua della Valdinievole”.

Quanto al fabbricato ad uso agricolo-produttivo di cui al **n. 2)**, la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per la presenza di una serra abusiva. Come indicato nella perizia, cui si rimanda per maggiore approfondimento, allo stato attuale l'intero complesso edilizio non risulta conforme ai titoli edilizi per il mancato perfezionamento della pratica di sanatoria, atteso il mancato adeguamento sismico della struttura. Pertanto sarà necessario presentare un nuovo progetto per portare a compimento la pratica di sanatoria con un costo stimato di circa € 12.000,00 oltre ad € 150.000,00 circa per i lavori di adeguamento dell'immobile. Inoltre dovrà essere rimossa la serra abusiva posta al piano seminterrato con un costo stimato di circa € 5.000,00. Tutte le spese stimate sono state già defalcate dal prezzo di stima. Non esiste certificazione energetica (APE), che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G) e non si è conoscenza della dichiarazione di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che sull'immobile è presente un vincolo di destinazione d'uso di durata decennale ormai spirata e quindi non pregiudizievole.

Quanto al fabbricato ad uso commerciale di cui al **n. 3)**, la planimetria catastale è conforme allo stato legittimato. Dal punto di vista urbanistico si richiama quanto indicato per l'immobile di cui al n. 2), considerato che la pratica di sanatoria non perfezionata riguarda l'intero complesso edilizio di cui fanno parte i beni di cui ai n. 2) e 3). I costi necessari al perfezionamento della sanatoria sono quelli sopra indicati, già defalcati dal prezzo di stima. Non esiste certificazione energetica (APE), che ne determina l'inserimento nella categoria più bassa (G) e non si è conoscenza della dichiarazione di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che sull'immobile è presente un vincolo di destinazione d'uso di durata decennale ormai spirata e quindi non pregiudizievole, che non sarà cancellato dalla presente procedura.

Si precisa che su tutti i beni sopra indicati grava servitù di elettrodotto e risulta trascritto contratto

preliminare di compravendita non opponibile al futuro aggiudicatario, avendo perso efficacia, la cui trascrizione non sarà cancellata dalla presente procedura.

Sui beni **n. 2) e n. 3)** grava vincolo di destinazione d'uso non pregiudizievole, essendo oramai decorso il termine ivi previsto, che non sarà cancellato dalla presente procedura.

Si precisa altresì che è stata disposta dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Genio Civile Valdarno Centrale - l'archiviazione del procedimento di rilascio della concessione di derivazione di acqua pubblica per uso agricolo richiesta dal precedente occupante gli immobili oggetto di vendita; pertanto il futuro acquirente sarà chiamato a regolarizzare tramite concessione, ovvero ripristino, l'uso dell'opera.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Disponibilità del bene: il lotto sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili abbandonati allocati all'interno ed all'esterno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva. Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto dei costi di smaltimento che rimarranno dunque esclusivamente a carico della parte aggiudicataria.

Oneri condominiali: Non vi sono.

Prezzo base: € 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00),

Offerta minima: € 131.250,00 (Euro centotrentunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

La vendita dei beni strumentali potrà essere assoggettata ad IVA, con applicazione del *reverse charge* in caso di vendita a soggetto passivo Iva ed aliquota Iva ordinaria in caso di vendita a soggetto diverso, qualora il cedente dichiari espressamente di voler esercitare tale opzione.

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 24 settembre 2025 (giorno 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 devono essere contenute 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 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” (v. Passo 6 del Manuale 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:

1) 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;

Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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 con copia del documento di identità;
- 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;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 4) l'indicazione del referente della procedura;
 - 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 11) 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;
 - 12) 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 a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 104-2015 R.E. Trib PT" al seguente IBAN **IT41F0892213807000000214300**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 104-2015 R.E., Trib PT 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 abilitano **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 25 / 09 / 2025 al 30 / 09 / 2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità alla ordinanza di vendita.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato** **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Attività successiva alla aggiudicazione:

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.

104/2015 R.E. Tribunale 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell’aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l’aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell’offerta oppure nel termine di 120 giorni all’esito della gara.

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

*** **

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l. (P.I. 04195700481), con sede legale in Firenze alla Via Borgo Albizi n. 26 in persona del legale rappresentante *pro tempore* – sig. Pietro De Bernardi (c.f. DBRPTR69R27D612H) ai seguenti contatti: Email pistoiaimmobiliari@isveg.it; prenota.pt@isveg.it; Tel.: 0573/3571532 – 0573/3571525, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Vannucchi, in Pistoia, Largo del Molinuzzo n. 13 (Tel: 328 - 0327439, e-mail: info@avvfrancescovannucchi.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;
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso 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.

Pistoia, lì 30 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Vannucchi