

TRIBUNALE DI PISTOIA**Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Marianna Pugliese, c.f. PGLMNN76A64G713Y, con studio in Pistoia, Viale Matteotti n. 5, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pistoia in data 07/11/2024 in ordine alla procedura esecutiva **RGE n. 109/2024** norma dell'art. 490 c.p.c. **incardinata dopo il 28.1.2023 e, pertanto, con applicazione della disciplina processuale di cui al D. Lgs. 149/2022**

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 11,00** presso lo studio della Delegata si svolgerà la 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 trovano, 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 e successive disposizioni di legge.

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 subito

dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA INDICATI IN PERIZIA IN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto ai piani secondo e terzo sottotetto di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (PT), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico, al piano secondo; disimpegno e due vani ad uso soffitta, al piano terzo sottotetto (che dovrebbero essere accessibili sia da scala interna all'appartamento dal soggiorno/pranzo, sia dalla scala a comune). In sede di sopralluogo, il collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti vani soffitta è risultato chiuso e privo di scala interna. Gli stessi vani soffitta (attualmente al "grezzo"), risultano soltanto accessibili dalla scala a comune. L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

L'immobile viene posto in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e per destinazione; in particolare l'intero bene pignorato (appartamento con soffitte e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16: -Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133; -Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53.

Il solo appartamento con soffitte ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16: -Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23; -Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23; -Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13; -Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

Dati catastali

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel Foglio di mappa 16 dalle seguenti particelle:

- **53, Subalterno 11**, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 76, rendita catastale euro 284,05, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2-3, il tutto come da Variazione del 09/11/2015.

- **133, Subalterno 7**, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015.

In riferimento al Subalterno 11, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le Variazioni Toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053459 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034443 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla Variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053769 in atti dal 18/05/2005 per Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16701.1/2005), con soppressione dei precedenti Subalterni 3 e 9.

In riferimento al Subalterno 7, la suddetta identificazione catastale, fatte salve le Variazioni Toponomastiche del 06/06/2013 (Pratica n. PT0053468 in atti dal 06/06/2013) e del 19/06/2015 (Pratica n. PT0034457 in atti dal 19/06/2015), deriva dalla Variazione del 18/05/2005 Pratica n. PT0053772 in atti dal 18/05/2005 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 16702.1/2005), con soppressione della precedente Particella 334 (corte a comune).

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento), del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053769 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/09/2024), è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione della scala interna di collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti locali soffitta, oltre alla chiusura del relativo foro nel solaio. I locali soffitta risultano soltanto accessibili dal vano scala a comune. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la riapertura del foro nel solaio e la fornitura/posa in opera di una scala prefabbricata, con costi in appresso descritti.

Situazione urbanistica

L'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;
- Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;
- Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345;
- Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, a seguito della domanda presentata in data 18/06/2005 protocollo n. 13612;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia (Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 26/09/2024), sono emerse le seguenti difformità:

- la scala interna di collegamento fra il soggiorno/pranzo ed i soprastanti locali soffitta non è stata realizzata,
- il foro nel solaio relativo alla suddetta scala interna è stato chiuso,
- la chiusura della canna fumaria presente nella soffitta piccola non è stata realizzata.

Per regolarizzare le suddette difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con la riapertura del foro nel solaio, la fornitura/posa in opera di una scala prefabbricata e la chiusura della canna fumaria. I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

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,

Spese condominiali

Rispetto a quanto riportato in perizia, si indica di seguito quanto comunicato in data 13 ottobre 2025 dall'Amministratore del condominio:

Saldo al 31.12.2022: €2.278,51 - Consuntivo ordinario 01.01–31.12.2023: €1.392,44 - Preventivo straordinario: €9.654,51 -Consuntivo ordinario 01.01 – 31.12.2024: €1.626,32.

Preventivo ordinario 01.01 – 31.12.2025: €1.691,97

Si richiama l'applicazione dell'art 63, 4° comma, disp. att c.c. in base al quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Occupazione: l'immobile è stato liberato da persone; per i mobili lasciati sul posto il Custode Isveg ha quantificato un costo per lo smaltimento di circa euro 15.860,00 iva inclusa, comunque a carico della procedura.

Stima

Al valore di stima indicato in perizia è stata applicata una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute e delle spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate, oltre ad una percentuale per l'opponibilità del contratto di locazione, in essere al momento della perizia, come segue;

- per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale di €2.891,27 arrotondate ad €2.900,00;
 - per la riapertura del foro della scala nel solaio, con trasporto a discarica dei materiali di risulta (oneri fiscali inclusi): €400,00 €;
 - fornitura e posa in opera di scala prefabbricata in ferro con gradini in legno e ringhiera in ferro (oneri fiscali inclusi) €4.000,00;
 - chiusura della canna fumaria nella soffitta piccola, con l'ausilio di parete in cartongesso REI 120 (oneri fiscali inclusi) €480,00;
- per un totale pari ad €7.780,00.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Il prezzo base è di €50.500,00

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **€37.875,00**

In caso di gara **l'aumento minimo** sarà di **€1.000,00**

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

*** **

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 9 febbraio 2026 (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 file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- A) 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;
- B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- D) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E) l'indicazione del referente della procedura;
- F) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- G) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- H) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- I) l'importo versato a titolo di cauzione;
- J) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- K) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L) 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 7.3.2005 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;
- M) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) 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;
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 "Avv. Marianna Pugliese Proc. Es. 109/2024 Tribunale Pistoia" al seguente IBAN: IT94Q0103013800000003719458 Banca Monte dei Paschi di Siena Spa Filiale di Pistoia Piazza Duomo; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 109/2024 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.

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.**

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 con inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e terminerà alle ore 12,00 del giorno 16 febbraio 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 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).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, 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 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 o bonifico bancario intestato a "Avv. Marianna Pugliese Proc. Es. 109/2024 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. di Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), email prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marianna Pugliese, Viale Matteotti n. 5 - 51100 Pistoia - Tel. e Fax 0573/368960, email marianna_pugliese@yahoo.it – pec marianna.pugliese@pec.avvocatipistoia.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE

ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

- 1) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate PLUS" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- 4) 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 dal Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 16/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marianna Pugliese