

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Olla, CF: LLOLSN79T22G713K, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 23 gennaio 2025 nel procedimento esecutivo **n. 141/2024 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 luglio 2025 alle ore 09:30**, presso il Tribunale di Pistoia situato al piano terra del Palazzo Mercuriale, in via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terratetto ad uso civile abitazione di tipo economico e su terreno ubicato in Ponte Buggianese, via Gremignao 1/A.

Bene n. 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terratetto ad uso civile abitazione di tipo economico, ubicato in Ponte Buggianese, via Gremignao 1/A.

Descrizione:

Esclusiva proprietà di immobile terratetto facente parte di un complesso più ampio posto in Comune di Ponte Buggianese, via Gremignao, località Vione, interamente circondato da campi, situato in zona prevalentemente agricola e distante circa 2 km dal centro di Ponte Buggianese. Il complesso è scarsamente dotato dei principali servizi pubblici quali trasporti, supermercati, fognatura pubblica e gas metano. L'immobile di cui in oggetto risulta inserito in una corte di fabbricati di remota costruzione e precisamente detta porzione è costituito da terratetto ad uso di civile abitazione di tipo economico che si eleva su due piani, ovvero piano primo e secondo, come di seguito composto: al piano primo da ingresso, ripostiglio, angolo cottura e soggiorno; al piano secondo da due camere, bagno, disimpegno, studio e locale soffitta; il tutto corredato da corte esclusiva situata al piano terra con accesso da stradello a comune, corredato da parti a comune condominiali (corpo scala e accessi)

oltre che stradello ed area a comune adibita a parcheggio auto; risulta di proprietà esclusiva anche una piccola area urbana censita al NCEU foglio 14 particella 169 sub 12.

Bene n. 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno, ubicato in Ponte Buggianese, via Gremignaio 1/A.

Descrizione:

Esclusiva proprietà di piccola porzione di terreno in cattivo stato di manutenzione, incolto, con presenza di rovi di circa 70 mq., situato in prossimità dell'immobile residenziale di cui in oggetto ai margini del complesso residenziale, non presenta recinzioni ed è inserito nel vigente Piano Operativo nella zona Ep1 e pertanto rispondente all'art. 79 delle Norme tecniche di attuazione.

Il compendio pignorato risulta rappresentato e identificato all'Agenzia del Territorio di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese:

- Foglio 14, particella 169, sub. 7, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, dati di superficie: totale: 120 mq totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita €. 302,13, Piano: T-1-2-;
- Foglio 14, particella 169, sub. 12, categoria F/1, classe 5, consistenza 70 mq, Piano: T;

Parti Comuni

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Oltre alle parti a comune come per legge, usi e consuetudini risultano a comune:

- bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 4, strada ad uso comune;
- bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 9, parti condominiali zona d'ingresso, corpo scala, ecc.
- bene comune non censibile censito al NCEU foglio 14 particella 169 sub 16, area antistante l'area urbana censita con il sub 12

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1°

- Foglio 14 particella 169 sub 16 censita come bene comune non censibile
- Foglio 14 particella 169 sub 4 censita come bene comune non censibile
- Foglio 14 particella 169 sub 9 censita come bene comune non censibile

Servitù, censo, livello, usi civici e precisazioni:

Si precisa che l'immobile risulta sprovvisto di caldaia e fognatura pubblica, l'impianto elettrico in alcune stanze non risulta sottotraccia e pertanto non è conforme alle normative vigenti; esiste accordo tra confinanti per lo svuotamento circa ogni anno della fossa privata a comune con confinanti.

Servitù specificate nell'atto del Notaio Lenzi Raffaele del 01/10/2003, n. rep. 38949/19993 trascritto a Pescia il 10/10/2003, ai nn. 5393 3307:

- obbligo della parte acquirente di realizzare recinzione porzione terreno censito al sub 7, previo ottenimento autorizzazioni comunali con altezza massima mt 1,50 - si rileva recinzione realizzata senza autorizzazioni comunali e senza rispetto della servitù di passaggio pedonale e carrabile
- servitù attraversamento tubazioni di fumi scarico delle caldaie e delle calate dei bagni nelle pareti degli appartamenti;
- attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni a carico delle corti a comune censite con i sub. 4, 6 e 9.
- attraversamento delle tubazioni dell'acqua e di altre tubazioni;
- attraversamento tubazioni del gas e dell'ENEL della corte a comune censita con i subb 4, sub 9 e del resede di pertinenza censito con sub 7 e dell'appartamento censito con sub 8;
- posizionamento del depuratore e tubazioni della fognatura nera a carico dei resedi di pertinenza degli appartamenti dei piani superiori censiti con mappale 169 subb 6 e 7 e a carico della corte rappresentata dal mappale 169 sub 9;
- viene altresì precisato che l'unità immobiliare compravenduta avrà diritto all'adduzione del GAS GPL, mediante l'utilizzo del deposito che sarà posizionato sul terreno rappresentato dal mappale 169 sub 15 obbligandosi la parte acquirente a stipulare, a sua cura e spese il relativo contratto di fornitura incaricando la ditta installatrice e fornitrice del deposito, quella che sarà indicata anche successivamente dalla parte venditrice
- non risulta la deruralizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico
- la recinzione realizzata sulla corte pertinenziale censita al sub 7 non è stata legittimata da alcun titolo edilizio;
- la corte pertinenziale esclusiva censita con il sub 7 recintata non ha rispettato la servitù di passaggio pedonale e carrabile

Vincoli ed oneri condominiali

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

L'immobile non è dotato di sistema fognatura pubblica e presenta fossa biologica a comune con altre proprietà il cui onere di svuotamento viene suddiviso in più unità secondo accordi verbali e di consuetudine con spese di svuotamento condominiali circa € 200 l'anno.

Situazione urbanistica e catastale:

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA GREMIGNAIO 1/A

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 non risulta agibile.

L'immobile risulta facente parte di un complesso risalente in epoca anteriore al 1967; E' stata presentata DIA in data 19/12/2000 prot. 12398 e successiva variante prot. 11394 del 27/12/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- _ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- _ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- _ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto alleato all'ultima autorizzazione; risulta mancante una variante finale con fine lavori in cui vengano rappresentate le difformità rilevate, quali la mancata rappresentazione di un caminetto e misurazioni non corrispondenti sebbene rientrino nelle tolleranze costruttive, così come disposte dal decreto salva casa; durante le fasi istruttorie a tale pratica è pervenuto un parere negativo dell'ASL in data 12/12/2000 prot. 33103 per mancanza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti abitativi e mancata realizzazione del vespaio, oltre alla non rispondenza dei requisiti acustici tra abitazioni confinanti; è stata tuttavia presentata lettera di chiarimento con cui veniva precisato l'adeguamento parziale dell'immobile a tali richieste; la mancanza dei requisiti igienico sanitari avviene in deroga alle normative vigenti trattandosi di fabbricato di classe 3 con elementi di valore e pertanto è sufficiente una soluzione progettuale che risulti migliorativa allo stato preesistente e per questo accolta dal Comune. Sono state richieste inoltre ulteriori integrazioni riguardo al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui è stata stipulata polizza assicurativa, ma tali oneri non risultano corrisposti. L'immobile inoltre era parte di un complesso edilizio colonico frazionato e di natura agricola il cui cambio di destinazione da agricolo a residenziale è stato registrato catastalmente e non urbanisticamente, pertanto non risultano pagati gli oneri relativi alla deruralizzazione.

Per procedere alla regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una sanatoria per mancata presentazione di fine lavori con variante finale; nel 2001 sono state stipulate assicurazioni sugli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria, assicurazione con premio di lire 600000 per l'importo complessivo di Lire 12747600, per il costo di costruzione polizza di lire 250000 per assicurare l'importo di lire 2854285 (polizze nn 211652951 e 211652952 in data 30/07/01 decorrenti fino a 31/01/03 per la ristrutturazione dell'intero complesso frazionato in più appartamenti), con l'avvertenza che tali polizze non avrebbero coperto il pagamento di quanto dovuto ai sensi dell'art 3 della Legge 28/02/85 n 47, ma a copertura delle sanzioni amministrative per il ritardato pagamento degli importi dovuti ai sensi dello stesso art 3 della legge 28/02/85 n 47. Pertanto non risultano pagati gli oneri relativi dell'intero complesso che gravano sul bene di cui in oggetto per la misura proporzionale in base alle superfici ed ai volumi; Sulla base di quanto definito diritti segreteria € 463,91, oneri costo costruzione ed oneri urbanizzazione primaria, spese tecniche, e oneri vari, circa € 40.000, considerando l'oblazione per il mancato pagamento degli oneri e gli interessi legali.

La recinzione della corte pertinenziale non risulta denunciata e non rispetta la servitù di passo pedonale e carrabile, così come prevista dall'atto del Notaio Raffaele Lenzi, stipulato in data 01/10/2003, rep. 38949/19993, trascritto a Pescia in data 10/10/2003, ai nn. 5393/3307, si stima un costo di adeguamento della recinzione per consentire il passaggio di un'auto secondo prezzario Regione Toscana 2024 € 3.000, totale € 43.000 (riferimento alla singola unità oggetto della presente perizia rispetto al complesso condominiale)

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: occupato da parte esecutata.

Prezzo base: € 69.454,30 (Euro sessantanovemilaquattrocentocinquantaquattro/30),

Offerta minima: € 52.091,00 (Euro cinquantaduemilazeronovantauno/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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 1 luglio 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 file avente l'estensione "zip.p7m".

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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;**
- 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2024 R.Es. al seguente IBAN: IT48 T086 7313 8000 0000 0922 521, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 141/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 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 2 luglio 2025 al 7 luglio 2025, con termine alle ore 12:00.

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 intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 141/2024 R.Es."; 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. – Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Firenze, via B. Albizi n. 26, c/o l'apposito ufficio del Tribunale di Pistoia, posto in Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Email pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573 3571525; 0573 3571532), prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo mail del Custode Giudiziario: prenota.pt@isveg.it, ovvero reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandro Olla, in Pistoia, Via Largo del Molinuzzo n. 13 (Tel.: +39 3471967539).

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 SPORTELLLO 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 di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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, 14 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Olla