

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

Il sottoscritto Avv. FEDERICO GUIDI, CF: GDUFR74B13G491Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 31/10/2024 nel procedimento esecutivo n. 172/2024 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 10/10/2025 alle ore 9:00**, presso il proprio studio in Pescia (PT) via L. Galeotti n. 112 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 E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N. 1

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di fabbricato condominiale più ampio edificato al termine degli '50, sito in Pistoia via Galleria Nazionale n.41, e precisamente la prima a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale e sbarca sul pianerottolo, composta da ingresso, disimpegno, cucina-sala pranzo, soggiorno con ampio camino, due servizi igienici, piccolo ripostiglio-lavanderia, tre camere e due terrazzi, uno con accesso dalla sala pranzo e l'altro con accesso dalla camera a sud. L'unità è dotata di piccola cantinetta al piano interrato e precisamente la seconda a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia privati che pubblici nelle aree limitrofe. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene è stato oggetto recentemente di lavori di ristrutturazione non completati come indicato in perizia.

Consistenza: mq 168,88

Confini: proprietà parti condominiali, galleria Nazionale, proprietà condominiali, altra cantina stessa proprietà relativamente alla cantina al piano interrato.

Situazione catastale:

Il bene risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia con i seguenti dati identificativi e dati di classamento: foglio di mappa 220, particella 501 sub 11, categoria A2 classe 6 vani 8, rendita € 1.404,76. Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto sussistono lievi difformità derivate da modifiche per opere ancora in corso di attuazione; al completamento dei lavori dovrà essere presentata planimetria catastale aggiornata. Importo previsto per spese tecnico-professionali € 400, oltre € 50 per diritti catastali. Nella visura catastale è riportato erroneamente che l'unità immobiliare è ubicata al piano terzo, mentre in realtà è collocata al piano secondo.

Situazione urbanistica:

L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A., come da estratto di piano.

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.

che il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.10921/919 del 18 giugno 1957 per la costruzione del fabbricato condominiale

intestata a _____ ed altri.

- Pratica n.5714/22: Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 1° ottobre 1986 prot. n. 58116, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in sanatoria in data 13 dicembre 1994 al n. 1258, notificata in data 1° febbraio 1995.

- Pratica n.4002/22: Istanza di condono prot. gen. 56056 del 29/09/86 presentata da _____ n. ord. 4002/22 a cui ha fatto seguito l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per modifiche interne ed esterne della parte condominiale (relativa anche alla variazione interna del piano scantinato, con la formazione di spazi a comune e piccole cantine di proprietà dei singoli).

- Pratica n.2868/2016: Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 136 della L.R. n.35/2014, per modifiche interne presentata in data 5 dicembre 2016 prot. n.118913.

- Pratica Edilizia per Rettifica per errori materiali di rilievo ai sensi dell'art. 16 R.E., presentata in data 25 maggio 2020 al n.911/2020 prot. n.56222 del 25 maggio 2020.

- Cila art. 136 c. 4 L.R.65/2014 presentata in data 13/11/2020 da _____ al n.2359/2020 prot. n. 118250 del 13/11/2020 per ristrutturazione interna previa rifacimento bagni e pavimentazioni, sostituzione di infissi ed installazione di condizionatori; non risultano depositati la fine dei lavori e l'attestazione di abitabilità finale.

- Attestato di prestazione energetica, da cui si ricava la classe energetica "G" (inserito a corredo dell'atto di provenienza).

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, non risultano difformità planimetriche a parte la presenza di una veranda in corrispondenza del terrazzo accessibile dalla sala pranzo; tale terrazzo risulta infatti chiuso con infissi laterali.

Le opere previste con l'ultima pratica depositata non risultano terminate, sebbene attualmente i lavori siano apparentemente sospesi; nel dettaglio mancano alcune finiture da completare, quali posa di infissi interni e sanitari in genere (probabilmente depositati all'interno dei vari scatoloni presenti in cantiere), inserimento delle placche dell'impianto elettrico, installazione di alcuni termosifoni.

Dall'atto di provenienza risulta che "gli impianti sono conformi alla normativa di sicurezza vigente al tempo della loro realizzazione" e che l'immobile "non è dotato del certificato di agibilità e/o abitabilità".

Nell'ultima pratica depositata, non sono allegati progetti relativi agli impianti, nè dichiarazioni di conformità finali che probabilmente sarebbero state rilasciate al completamento delle opere; non è stata comunicata infatti la fine lavori.

E' necessario pertanto depositare la fine lavori relativa alla Cila n.2359/2020, con indicazione dell'effettivo stato delle opere e depositare una nuova Cila per il completamento dell'intervento e successiva dichiarazione di abitabilità.

La veranda dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile in tale zona urbanistica.

Per il completamento dei lavori e l'attestazione finale dell'abitabilità saranno necessarie le seguenti opere, per quanto possibile valutare in questa sede:

1) Installazione dei sanitari e degli infissi interni, probabilmente già presenti in cantiere, rimozione e smaltimento degli elementi costitutivi la veranda, posa delle placche dell'impianto elettrico e completamento dell'impianto di riscaldamento dove necessario.

2) Spese tecnico-professionali per pratica edilizia ed attestazione di abitabilità, oltre costi per il deposito catastale definitivo

Parti comuni: Il bene ha diritto alla corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e destinazione, quali ad esempio ingresso, vano scale dotato di ascensore, disimpegno di accesso alle cantine al piano interrato

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00 Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.253,85 Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.731,00.

Prezzo base: € 244.000,00 (euro duecentoquarataquattromila/00)

Offerta minima: € 183.000,00 (euro centoottantatremila /00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara 2% prezzo base: € 4.500,00

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.

LOTTO N. 2

Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto di un più ampio fabbricato condominiale edificato al termine degli anni '50 e posto in Pistoia via Galleria Nazionale nc.41. L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, studio, disimpegno, tre ampie camere, un servizio igienico con doccia esterna, un vano deposito e un piccolo ripostiglio; il bene è dotato di spazi esterni, nel dettaglio un'ampia terrazza disposta ad 'L', in parte coperta con tettoia in parte chiusa a vetri tipo veranda, e due balconi di limitate dimensioni, uno accessibile dalla cucina, l'altro dal locale deposito. Di corredo all'unità immobiliare, al piano interrato è una piccola cantinetta e precisamente la prima a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia pubblici che privati nelle aree limitrofe.

Il bene è stato oggetto recentemente di lavori di ristrutturazione non completati come indicato in perizia.

Consistenza: mq 214,65

Confini: Galleria Nazionale, parti condominiali relativamente all'appartamento; proprietà condominiali, altra cantina stessa proprietà per la cantina al piano interrato, salvo se altri.

Situazione catastale: l'immobile trova rappresentazione al catasto fabbricati del comune di Pistoia al foglio di mappa 220, particella 501, sub 18 categoria A/2 rendita € 1.843,75.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica: L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A.

L'immobile 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. Il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.10921/919 del 18 giugno 1957 per la costruzione del fabbricato condominiale intestata a _____ ed altri.

- Pratica n.4002/22: Istanza di condono prot. gen. 56056 del 29/09/86 presentata da _____ n. ord. 4002/22 a cui ha fatto seguito l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per modifiche interne ed esterne della parte condominiale (relativa anche alla variazione interna del piano scantinato, con la formazione di spazi a comune e piccole cantine di proprietà dei singoli).

Pratica n.4170/22: Domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 acquisita in data 29/09/1986 prot. n. 055775 ed integrata in data 31/01/1987, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in sanatoria da parte del Comune di Pistoia con provvedimento in data 01/03/1994 n.258, notificata il 16/12/2020, per ristrutturazione di appartamento e acquisizione superficie da altra unità immobiliare, realizzazione di una veranda, di un terrazzo e copertura di un altro terrazzo.

- Attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Iacopo Cartia in data 18/02/2015, dal quale risulta che l'immobile medesimo appartiene alla classe energetica "G".

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo ed il progetto allegato ai titoli abilitativi, ossia la Concessione in sanatoria n.258 del 1° marzo 1994 relativamente all'appartamento e l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per quanto riguarda la cantina al piano interrato.

Parti comuni: Il bene ha diritto alla corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e destinazione, quali ad esempio ingresso, vano scale dotato di ascensore, disimpegno di accesso alle cantine al piano interrato. Dall'atto di provenienza, si ricava il diritto "in particolare sulla piccola corte e sul vano caldaia"; dalla planimetria catastale si ricava che la corte citata nell'atto costituisce la corte di accesso al locale caldaia.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Oneri condominiali: Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.253,85. Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.731,00.

Prezzo base: € 251.000,00 (euro duecentocinquantunomila /00).

Offerta minima: € 188.250,00 (euro centoottantaottomiladuecentocinquanta /00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara 2% prezzo base: € 5.000,00

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 "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 **09/10/2025** (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 contenute 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 o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 172/2024 R.E. al seguente IBAN: IT69W0835824900000000780812. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 172/2024 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, 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 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 10/10/2025 al 15/10/2025, e terminerà 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 nonché Iva 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);

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, 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 sarà soggetta ad Iva ovvero, nel caso di esercizio dell'opzione da parte del debitore esecutato prima della vendita, a imposta di registro, con imposte ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario che, laddove applicabile e previa espressa richiesta, potrà usufruire del reverse charge.

*** **

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. 54/2024 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, 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, l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 055 2340830, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo mail pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, avv. Federico Guidi con studio in Pescia (PT), via Galeotti 112, 0572479777 – mail : avv.federicoguidi@gmail.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;

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.

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, 10/06/2025

Il Professionista Delegato

avv. Federico Guidi