TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato Barbara Giovannelli, Cod. fisc. GVNBBR70E47D612P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.E. n. 195/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2025 alle ore 15:00** Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo, inoltrandola al professionista delegato oppure al custode; 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.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato in Quarrata (PT), Via Lodovico Ariosto n. 5. L'immobile, facente parte di più ambio fabbricato condominiale, è posto al piano 1 con ingresso attraverso corte, ingresso e vano scala condominiale. L'appartamento è composto da disimpegno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a cucinotto, non conforme) e zona notte con bagno e due camere da letto; è dotato di due terrazze (una attualmente chiusa con infissi in alluminio, da rimuovere).

Completa la proprietà **l'uso perpetuo di un posto auto**, esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e altre proprietà.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, le finiture risalgono all'epoca dell'ultima ristrutturazione/costruzione, l'impianto elettrico non risulta conforma alle normative vigenti; l'impianto termico è autonomo, con caldaia alimentata a gas metano posizionata sulla predetta terrazza chiusa.

L'appartamento risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in **foglio 38, part. 561 sub 3 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 5,5, sup catastale totale 101 m2; rendita 355,06**

Il posto auto è rappresentato al locale catasto fabbricati in **foglio 38, particella 562, sub. 2**

Parti comuni. Nella vendita sono compresi diritti sulle parti condominiali, compresa una centrale termica, come per legge e consuetudine, nonché sulle seguenti parti a comune: BCNC rappresentato al locale catasto in foglio 38 particella 361 sub 17 (Vano scala e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ingresso condominiale); BCNC rappresentato al locale catasto in foglio 38 particella 361 sub 18 livello S1; BCNC rappresentato al locale catasto in foglio 38 particella 361 sub 19 livello S1.

Patti. In forza dell'atto a rogito del Notaio Alfredo D'Errico di Quarrata in data 31 marzo 1982 repertorio 68329, sopra citato, relativo all'acquisto dell'appartamento, si legge che, unitamente alla titolarità dell'appartamento

"a) La parte venditrice concede alla parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'uso perpetuo del posto macchina esistente sul davanti del prospetto principale dell'edificio, ed esattamente il secondo a sinistra di chi entra nel portone condominiale di ingresso al vano scale, in confine con passo condominiale, marciapiede stradale e le proprietà dei venditori. Nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di Quarrata, tale posto macchina non ha una propria rappresentazione catastale, ma per lo stesso la parte venditrice ha provveduto a depositare all'UTE di Pistoia in data 15 aprile 1980 la prescritta planimetria scheda protocollata al numero 215 ed è ad oggi censito con la particella 562 sub 2 piano di categoria c/6

b) La parte venditrice, anche per successori ed aventi causa, si riserva di costruire, dall'ingresso al pianterreno, una rampa di scale per accedere alle cantine senza che per questo la parte acquirente ed aventi causa abbiano nulla a pretendere. Si riserva altresì la parte venditrice la possibilità di creare sul tergo del fabbricato l'accesso dall'esterno alle cantine o garage, senza che anche per questo la parte acquirente abbia niente a pretendere;

c) la parte acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al mantenimento ed eventuale rifacimento del piazzale antistante la costruzione proporzionalmente alla sua quota condominiale, e per l'intero posto macchina avuto in uso perpetuo;

d) la parte venditrice concede la parte acquirente ed aventi causa diritto di passo per accedere agli impianti comuni per ispezionarli, provvedere alla manutenzione riparazione da altre necessità ".

Servitù. Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con servitù passive, attive e pertinenziali.

Situazione urbanistica. L'immobile oggetto della presente procedura ricade in zona TC1 del vigente Piano Operativo e pertanto rispondente all'art. 54 delle norme tecniche di attuazione integralmente riportato nella perizia redatta dall'esperto Stimatore Arch Mirta Cappelli.

L'immobile rispetto al vigente Piano Operativo non ricade tra i beni sottoposti a vincoli espropriativi, risulta esterno alla cartografia di classificazione di magnitudo idraulica e ricade nella classificazione di pericolosità idraulica in zona i1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rispetto al vigente Piano Strutturale nella tavola G1 carta geologica l'immobile risulta ricadere in aree formate da argille e sabbie lacustri dato convalidato dalla tavola G4.1A carta geologica tecnica delle aree di pianura intervallo 0-4 m; rispetto alla tavola G2 carta geomorfologica ricade al di fuori delle classificazioni; non viene classificato all'interno della carta G5 carta idrogeologica;

L'immobile non ricade tra le aree allagabili della tavola G6 , rispetto alla tavola GP1 – Carta pericolosità geologica ricade in aree G1 aree a pericolosità geomorfologica bassa; nella tavola GP2

- Carta pericolosità idraulica in I1 pericolosità idraulica bassa; nella tavola GP3 carta pericolosità sismica locale ricade in pericolosità sismica locale elevata; nella tavola GP4 – carta delle problematiche idrogeologiche tra gli edifici di classe C – vulnerabilità medio-alta; nella tavola P

Invarianti strutturali viene classificato Invariante I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici pianura e fondovalle in parte BES bacini di esondazione ed in parte MARi margine inferiore ; nella tavola P05 la dimensione comunale: le UTOE ricade all'interno dell'UTOE 1 la pianura. L'immobile non è soggetto a vincoli sovraordinati come da tavola V01 carta dei vincoli sovraordinati del medesimo Piano Strutturale vigente.

Regolarità edilizia. L'edificio condominiale risulta edificato in forza della licenza edilizia n 854 del 27/06/1973; Pratica edilizia n 7/79 prot. 08620 del 16/01/1979 cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia n 100/1981 del 03/11/1981 per costruzione centrale termica.

L'appartamento, facente parte del fabbricato condominiale, è stato oggetto inoltre delle successive pratiche edilizie: -- cil n 81/14 prot. 7819 del 25/02/2014 abbattimento barriere architettoniche.

Risultano inoltre presentati e rilasciati i seguenti atti: Condono n. 69 del 9/11/1985 autorizzazione rilasciata, condono n. 2847 del 19/09/86 (concessione rilasciata) atti abilitativi che riguardano sia gli appartamenti privati e le parti condominiali dall'istruttoria rilevata in Comune di Quarrata risulta rilasciata l'abitabilità ma la scrivente non è riuscita a reperire l'atto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto con il condono n 2847 del 19/09/1986 autorizzazione rilasciata n 46/916/91 sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi tranne che per la chiusura, con infissi in alluminio, della loggia e l'installazione di un angolo cottura nel ripostiglio: tutto da rimuovere integralmente.

Per ripristinare lo stato dei luoghi occorreranno (rimozione infissi esterni in alluminio; rimozione piastrelle e mobili della cucina con accecamento tubazioni gas ed acqua; ripristino della tinteggiatura;

Smaltimento in pubblica discarica)

Vincoli o oneri condominiali. Esiste un regolamento di condominio e risultano oneri condominiali da saldare.

Disponibilità del bene. L'appartamento risulta occupato in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura né al futuro aggiudicatario; l'immobile sarà liberato, dopo l'aggiudicazione, a cura e spese della procedura.

Provenienza. Il bene risulta pervenuto alla parte esecutata per la nuda proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Alfredo D'Errico di Quarrata in data 31 marzo 1982, repertorio n. 68329, e successivamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio il 15 aprile 1982 al numero 1617 del registro particolare.

A seguito del decesso degli usufruttuari, di fatto, si è consolidata la proprietà piena in capo alla parte esecutata (non essendo stata rinvenuta alcuna trascrizione o denuncia presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ad uno dei decessi, si renderà necessario presentare Domanda di Voltura Catastale presso l'Agenzia del Territorio competente per la riunione della nuda proprietà con l'usufrutto).

Prezzo base: Euro 121.302,95 (centoventunomilatrecentodue/95),

Offerta minima: Euro 90.977,21 (novantamilanovecentosettantasette/21).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2000,00 (cinquecento/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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 28 ottobre 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, ovverosia 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle impresene dal quale risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;
- 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 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 presso Banca Alta Toscana - credito cooperativo s.c. intestato a "Tribunale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pistoia -Procedura Esecutiva Immobiliare n. 195/2024" al seguente IBAN IT16A0892270500000000846423, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 195/2024 R.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida** si procederà secondo i seguenti criteri:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente:

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima aggiudicherà il bene all'offerente salvo che: – ritenga che, alla luce di circostanze serie e precise, vi sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita; - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

Si precisa che si provvederà sull'aggiudicazione **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente.**

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 29/10/2025 al 04/11/2025, e terminerà alle ore 12:00 (termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento).

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 10 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.

Nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nonché 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 autodichiarazione il cui modello è reperibile sul sito web del Tribunale);
- **dichiarare e documentare il proprio stato civile e regime patrimoniale:**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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. 195/2024 R.E. Trib. PT"; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

*** *** *** ***

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.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il *Custode, Is.Ve.G. s.r.l.* in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi (cod. fisc. DBRPTR69R27D612H) con sede in Prato, via Fratelli Giachetti n. 35 tel 0573.3571532/525, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), o indirizzo mail pistoiaimmobiliari@isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Barbara Giovannelli in Quarrata, della Repubblica n. 88/9 (Tel. e Fax: 0573775033).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 *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 portali www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;.

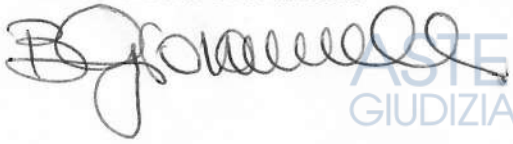
-invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Quarrata, 23 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Giovannelli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009