

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

Il sottoscritto **Avv. Monia Gigli**, CF GGLMNO69T56H980K, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 11.01.2024 nel procedimento esecutivo **n. 225/2019 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 settembre 2025 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su **terratetto ad uso di civile abitazione** sito in **Comune di Quarrata (PT), Via della Libertà n. 20**, elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto, libero su quattro lati, corredato da centrale termica accorpata all'abitazione, servizio igienico esterno (in stato di degrado) e corte, in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, che si estende dal fronte strada al lato tergale attraverso un camminamento laterale.

L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da quattro vani utili, oltre ingresso, dove è posizionata una scala che collega ai piani superiori, al piano primo, da tre camere, un bagno, un disimpegno e un vano di sgombero dal quale si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via, al piano sottotetto (avente altezza media di circa mt 1,40), da tre ambienti.

L'immobile è posizionato in zona urbanistica a prevalente funzione residenziale dotata di tutti i servizi comodamente raggiungibili.

Si evidenzia che:

1) a confine del cespite sul lato nord est si diparte dalla via pubblica un passaggio adibito a strada di fatto utilizzata per accedere alla parte tergale del resede e ad altra proprietà, catastalmente intestato pro quota a terzi;

2) nella parte tergale della corte nei pressi del servizio igienico esterno è presente una rimessa in struttura precaria (ferro e lamiera a ondulina);

3) adiacente al servizio igienico esterno sul lato opposto rispetto alla rimessa è presente un garage (rimessa) con soprastante vano ad uso ripostiglio privo di scala di collegamento;

i manufatti sopra descritti ai punti 1) 2) e 3) hanno un proprio identificativo catastale di cui si dirà *infra* e non sono stati pignorati nella procedura esecutiva di cui al presente avviso, per cui non saranno oggetto di trasferimento (i manufatti di cui ai punti 2) e 3) sono stati pignorati nell'ambito della procedura esecutiva RGE 198/2022 riunita e dichiarata sospesa con ordinanza del 30/09/2024).

Si evidenzia altresì che:

- ai manufatti di cui ai punti 2) e 3), che non saranno oggetto di trasferimento, si accede attraverso la corte circostante l'abitazione con la precisazione altrimenti sarebbero interclusi e che il manufatto di cui al punto 2) costituisce subalterno del mappale che identifica la corte derivando da una sua variazione catastale e il manufatto di cui al punto 3) risulta, quanto alla struttura originaria (piano terra), ricompreso, assieme all'abitazione e alla corte, nell'atto di provenienza della parte esecutata di cui si dirà *infra*.

- la parte terminale della porzione tergale della corte è di fatto utilizzata per la sosta dei veicoli, a mezzo dei quali si accede soltanto dal manufatto di cui al precedente punto 1), che non sarà oggetto di trasferimento.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 338,25 mq (compresi la terrazza), di cui 105,24 mq la soffitta, mentre quella del servizio igienico esterno è pari a 5,21 mq e quella del resede è pari a 206,41 mq.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata con atto di compravendita Notaio Fabio Giovannelli in data 25/01/1974, rep. 89325, registrato a Pistoia in data 11/02/1974 al n. 682 e trascritto a Pistoia in data 16/02/1974 al n. 841 R.P..

Il compendio pignorato risulta, allo stato, rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – **Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarrata:**

- Foglio **22**, particella **167**, sub. **3**, categoria A3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita €. 645,57 e particella **306**, sub. **2**, graffate.

Si dà atto che i manufatti sopra indicati come non colpiti da pignoramento e quindi non oggetto di trasferimento hanno i seguenti identificativi catastali: C.F. - Foglio 22, particella 325, cat. F1 (la strada di cui al punto 1), particella 167 sub. 2, cat. C6 (la rimessa di cui al punto 2), particella 306 sub. 3, cat. C6 (il garage con sovrastante ripostiglio di cui al punto 3).

Situazione urbanistica e catastale:

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, emerge che il bene ricade:

- dalle cartografie urbanistiche, nella Delimitazione dei centri abitati e nell'U.T.O.E. n.1 di Pianura all'interno della struttura insediativa di formazione storica del Patrimonio edilizio esistente al 1954 dove è segnalato come Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR2 - Tessuti isolati aperti e edifici residenziali su lotto;
- tra le invarianti strutturali di pianura e fondovalle, nelle zone di Bacino di Esondazione (BES);
- nella Carta geologica, in area di depositi alluvionali recenti di origine fluviale costituiti prevalentemente da limi ed argille (Olocene);
- nella Carta delle aree Alluvionali, tra le aree allagabili per TR compreso fra 30 e 200 anni (mentre, nella Carta dei Battenti, è individuato il battente compreso tra 0 e 0,30 mt.);
- nella Carta della Pericolosità Geomorfologica, in classe G1 - pericolosità geologica bassa;
- nella Carta della Pericolosità Idraulica, dentro la classe I3-pericolosità idraulica elevata (questa individuazione equivale alla classe di pericolosità P2 del PGRA come indicato all'art.12 c. 6 della L.R. 41/2018);
- nella Carta della pericolosità sismica, nella classe S3-pericolosità sismica elevata.

Il cespite è gravato dal vincolo sovraordinato su Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/2004) sulla "Zona della Villa Medicea della Magia nel territorio del comune di Quarrata (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963)".

Secondo il PO adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 12/07/2018 e successivamente approvato con deliberazione n. 61 del 24/07/2020, il cespite ricade all'interno degli insediamenti esistenti.

Il fabbricato è individuato: - per parte nella classe di valore degli edifici esistenti tra gli "Edifici e complessi edilizi non classificati esistenti al 1954" normati all'art. 45 delle NTA del Piano; - per parte nei Tessuti prevalentemente residenziali consolidati consolidati non ordinati (TC1) normati all'art. 54 delle NTA del Piano.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che la costruzione è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il cespite non è gravato da vincolo diretto, ma dal vincolo sovraordinato su aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/2004) e più precisamente sulla "Zona della Villa Medicea della Magia nel territorio del comune di Quarrata (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963)".

In relazione all'unità immobiliare sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, dandosi atto che non è stato possibile rintracciare l'originario titolo abilitativo:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 102 del 14/11/1987 riferita a pratica edilizia n. 11/1985 di condono edilizio ex L.47/85 art. 31 per opere abusive quali costruzione di centrale termica esterna nel periodo 01/09/1976-30/11/1976, bagno esterno e modifiche interne ed esterne all'edificio eseguite nel periodo rispettivamente 01/01/1959-31/12/1960 e 01/01/1966-31/12/1966;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità Pratica n.11 del 09/09/1985 riferita alla costruzione di centrale termica esterna, bagno esterno e modifiche interne ed esterne all'edificio;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 641 del 30/06/2004 riferita a pratica edilizia n. 500/1995 di condono edilizio ex L.724/94 art. 39 per ampliamento della cucina a piano terra nel periodo temporale richiesto dalla legge di riferimento;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) - P.E. n. 102/08 con prot. n. 9115 del 26/02/2008 per opere di manutenzione straordinaria per "ripassatura alla copertura e restauro della gronda" sul fabbricato abitativo, nella DIA viene menzionata la Licenza edilizia n.190 del 10/12/1968, antecedente alla data di acquisto del bene da parte dell'esecutata, che non è stato possibile reperire.

A seguito di sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio sono state rilevate le seguenti difformità rispetto agli atti amministrativi autorizzativi: - realizzazione di pergolato sul resede tergale del fabbricato e di tettoia antistante il servizio igienico esterno, entrambi da rimuovere; - irregolarità imputabili ad errori di rappresentazione grafica e mancata rappresentazione grafica degli spazi esterni, suscettibili di sanatoria sia paesaggistica che urbanistica.

Per la sanatoria e demolizione (compreso smaltimento e ripristino) sono stati stimati costi rispettivamente pari a euro 5.085,00, tra sanzioni e diritti amministrativi, e pari a euro 2.000,00 circa, oltre Iva per le necessarie opere, come da aggiornamento peritale del 26/07/2023.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Ai fini dell'acquisizione dell'APE e dell'adeguamento di detti impianti sono stati preventivati costi rispettivamente pari a euro 150,00 e a euro 9.000,00, come da aggiornamento peritale del 26/07/2023.

Di tutti i suddetti oneri, nonché di quelli professionali e catastali, per un totale complessivo di euro 20.585,00 (risultante da detto aggiornamento peritale in cui sono stati inclusi anche i costi di riallineamento catastale), si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Solo a scopo informativo, si segnala che sia la rimessa di lamiera di cui al precedente punto 2) che il ripostiglio sovrastante il garage di cui al precedente punto 3), entrambi non colpiti dal pignoramento e perciò non trasferibili, sono urbanisticamente non legittimati e perciò da demolire.

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

Prezzo base: 213.500,00 (Euro duecentotredicimilacinquecento/00).

Offerta minima: € 160.125,00 (Euro centosessantamilaquattrocentocinquante/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

Si precisa che il prezzo base è stato determinato a seguito di revisione della stima di cui alla perizia del 26/07/2023 dove è stato rivisto al ribasso il valore unitario (da euro 1.050 a euro 1.015) e considerati maggiori costi per regolarizzazioni/rimesse in pristino costituenti deprezzamenti (da euro 18.235 a euro 20.585).

Si precisa altresì 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 16 settembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 (offerta@pvp.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 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. R.E. 225/2019 al seguente IBAN IT 29 A 01030 13800 000003675341, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 225/2019 R.G.E., lotto n. 1, 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 17 / 09 / 2025 al 22 / 09 / 2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

Gli 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 "Proc. Esec. 225 2019 Trib. Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od

omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. S.r.l., con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 – 1° piano, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573 – 3571525/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Monia Gigli, in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108 (Email: info@studiomandorliepanelli.it; Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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. 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 e Bakeca.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.

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, 12 / 05 / 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Gigli