

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

Il sottoscritto **Avv. Matteo Bolognini**, C.F.: BLG MTT 72T16 D612O, con studio in Pistoia (PT), Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva **n. 257/2014 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **8 APRILE 2026** alle ore **12:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 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, nonché da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi 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 alla emissione del 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.

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.

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

LOTTO 1 (Unico)

Diritti di **PIENA PROPRIETÀ** sopra il **complesso immobiliare**, di forma pressoché rettangolare ed elevantesi su due piani fuori terra, ubicato nel comune di **Chiesina Uzzanese (PT)**, Via della Lama n. 10.

Il compendio si compone di **due appartamenti ad uso civile abitazione**, completamente separati tra loro e suscettibili di autonomo ed indipendente utilizzo l'uno dall'altro.

La **prima unità immobiliare** risulta composta, al piano terra, da un'ampia zona soggiorno - cucina, dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un ripostiglio, un bagno ed una lavanderia; al piano primo, da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere.

La **seconda unità immobiliare** risulta composta, al piano terra, da un'ampia zona soggiorno dove sono presenti le scale di collegamento con il piano primo, un bagno, una cucina con ripostiglio; al piano primo, da un disimpegno, un bagno, una camera con w.c. e altre due camere.

Esternamente, e per tutta la lunghezza dell'intero fabbricato, è presente un ampio porticato.

Il complesso immobiliare ha accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile e pedonale, attraverso i quali si raggiunge un resede che risulta, in parte, in proprietà esclusiva (*mappale 88 del foglio 6*) ed, in parte, di proprietà aliena (*mappale 660 del foglio 6*) non oggetto della presente procedura. L'intero resede, composto, quindi, sia dalla particella 88 che dalla particella 660, viene utilizzato, in parte, come parcheggio privato ed, in parte, come resede esclusivo di ognuno dei due appartamenti che compongono il compendio. Da questi resedi, delimitati da muretti, recinzioni e cancelli pedonali, si accede alle due unità immobiliari. Inoltre è presente un altro piccolo resede confinante con la Via della Lama che risulta essere a servizio di entrambe le unità.

Il compendio immobiliare, ristrutturato nel recente passato, si presenta in ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni e presenta finiture ed accessori di elevato pregio (tutti i vani sono pavimentati in gres o, in alcuni casi, in marmo; gli infissi interni ed esterni sono del tipo in legno; gli impianti, relativamente recenti, sono adeguati ai consueti standard abitativi).

Sono, altresì, compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge, consuetudine e destinazione.

La superficie convenzionale complessiva è di 315,00 mq, di cui: 172 mq relativi alla prima unità immobiliare; 143 mq relativi alla seconda unità immobiliare.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di **Chiesina Uzzanese** (PT), nel foglio **6**, dal mappale **88**, categoria **A/3**, classe 2[^], consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 186, rendita Euro 187,99.

Sopra il compendio immobiliare in oggetto risulta gravare il diritto di abitazione vitalizio in favore della parte esecutata e del coniuge, costituito in forza di contratto ricevuto per atto pubblico dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) in data 11/05/2007, Rep. n. 50.752/27.825, registrato a Pescia il 17/05/2007 al n. 1.293 serie 1 ed ivi trascritto il 18/05/2007 al n. 1.678 del Reg. Part. Trattasi di formalità **non suscettibile di cancellazione** con il decreto di trasferimento, comunque **non pregiudizievole** in quanto **non opponibile** alla parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 2812 c.c., siccome trascritta in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente. Talchè, ai sensi del richiamato art. 2812 c.c., **il diritto di abitazione sopra citato si estinguerà ex lege con il trasferimento della proprietà** in esito alla vendita forzata del bene, ovvero con il decreto di trasferimento.

I beni vengono trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal Tribunale.

Situazione urbanistica e catastale

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta:

(i) che sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, mentre non sono presenti diritti, vincoli od oneri demaniali, o usi civici, in quanto il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 35 del 26 novembre 2013 e successivamente modificato fino all'adozione della variante avvenuta con delibera Consiglio Comunale n. 24 del 28 maggio 2015, classifica il compendio immobiliare in oggetto come S3 - immobili di valore testimoniale - nella tavola 5 relativa alla "Disciplina del patrimonio edilizio di valore". Tale classificazione (S3) viene disciplinata all'art. 39, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); tale comma

prevede che: *“Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente art. 33 comma 3 e sotto commi seguenti, rapportati all'effettivo valore dell'immobile come risultante da un accurato rilievo. Poiché gli immobili di tipo S3 mancano di una specifica scheda di analisi, le modalità progettuali degli interventi ad essi riferite dovranno rispettare con particolare cura le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo”*. Infine, il citato art. 33, comma 3, prevede che: *“Negli immobili di pregio gli interventi di ristrutturazione edilizia, rapportati al valore degli edifici, devono essere rispettosi dei caratteri architettonici originari conservando, in particolare, la configurazione dei volumi, della copertura, delle gronde, delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi, gli elementi di finitura, il rapporto tra vuoti e pieni e le aperture consolidate. Al fine del rispetto degli obiettivi culturali del presente RU, si può derogare alle vigenti norme igienico sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani. Non è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione. E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari previa accurate analisi e fondate valutazioni in merito al processo della formazione dell'immobile, alla sua tipologia, all'unicità ovvero all'articolazione della sua individualità architettonica. In particolare, per gli edifici unitari formati in una sola fase, o in più fasi, ma con esito tipologico e architettonico unitario, è ammessa la realizzazione di una sola unità funzionale per piano, o di un numero pari a quelle preesistenti. Per gli edifici derivati da una aggregazione successiva di parti è ammessa la realizzazione di un numero di unità funzionali pari alle fasi di crescita individuate. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi”*.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta, inoltre, ricadere nel vincolo paesaggistico immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. N. 42/2004, art. 136);

(ii) che il complesso immobiliare in oggetto è stato **costruito in data anteriore al 1^a settembre 1967** e che successivamente è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo con opere di manutenzione straordinaria in forza del Permesso di Costruire n. 8/2005 del 18 luglio 2005, rilasciato dal Comune di Chiesina Uzzanese (PT) ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 30 gennaio 2005 (P.E. n. 2.976/2005 del 18 luglio 2005);

(iii) che il complesso immobiliare in oggetto non risulta agibile.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che il complesso immobiliare in oggetto ***non risulta regolare per la legge n. 47/1985*** e successive modifiche e che, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di cui al titolo edilizio sopra citato, sussistono le seguenti ***difformità urbanistiche***:

- lo stato attuale del compendio deriva da una profonda ristrutturazione di un edificio in pessime condizioni generali di manutenzione e con parte dei solai crollati: l'intervento edilizio eseguito ha comportato variazioni nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche preesistenti non autorizzate con il Permesso di Costruire n. 8/2005 e consiste nel rialzamento dell'intero fabbricato e nella modifica significativa della sua sagoma planimetrica, oltre alla realizzazione di due nuovi nuclei scale, una nuova distribuzione interna e la modifica dei prospetti;
- il Permesso di Costruire n. 8/2005 era relativo ad un intervento su un'unica unità immobiliare abitativa mentre, nei fatti, sono state realizzate due unità immobiliari abitative totalmente indipendenti l'una dall'altra;
- è stato realizzato un ampio porticato sul lato sud del complesso, non autorizzato.

Tenuto conto che trattasi di immobile su cui vige una specifica classificazione comunale, ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il Tecnico incaricato dal Tribunale ha preso contatti diretti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiesina Uzzanese ed è emerso che pare impossibile procedere con una sanatoria edilizia, come pare sostanzialmente impossibile procedere con il ripristino del compendio allo stato autorizzato al fine di garantirne la commerciabilità.

Il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che ***non vi è corrispondenza catastale*** fra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie depositate presso il comune di Chiesina Uzzanese (PT): in particolare, benchè non autorizzate con il Permesso di Costruire n. 8 del 18 luglio 2005, con i lavori eseguiti sono state create due unità abitative distinte, non provvedendosi all'aggiornamento catastale. Per l'ottenimento della conformità catastale, si rende, pertanto, quanto meno necessario procedere preliminarmente alla predisposizione di un Tipo Mappale per la regolarizzazione della diversa sagoma e successivamente con una variazione catastale in procedura *docfa*, con la quale provvedere alla soppressione dell'attuale identificativo e costituire le due nuove unità, con spese stimate in complessivi Euro 1.200,00, comprensivi anche degli oneri tecnici.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove

le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non risulta che il bene in oggetto sia provvisto:

- del certificato energetico (APE e/o ACE);
- delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Disponibilità del bene: occupato dalla parte esecutata e dai familiari con lei conviventi;

Vincoli e Oneri condominiali: non risultano;

Prezzo base: €. 131.500,00 (Euro centotrentunomilacinquecento/00);

Offerta minima: €. 98.625,00 (Euro novantottomilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Caucione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);

Rilancio minimo di gara: €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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 7 APRILE 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertaavvp.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). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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, 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 cod. civ., 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; ***nonché del presentatore;***

- 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*.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà 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** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 257/2014 al seguente **IBAN IT 04 C 01030 13800 000003752662**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 257/2014 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 08/04/2026 al 13/04/2026 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) 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.

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).*

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 n. 257/2014 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. 01/09/1993 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. 01/09/1993 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 n. 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 (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. Matteo Bolognini, in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108 (Email: matbolog@tiscalinet.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 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 relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - **Plus**" dell'annuncio di vendita sui siti internet *Casa.it*, *Idealista.it*, *Bakeca.it*, *Subito.it*;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito *Immobiliare.it*, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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, 02/12/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Bolognini

