

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Maura Banti**, Cod. Fisc. BNT MRA62H44G713V, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 19.04.2024 in ordine al procedimento di divisione endo esecutivo **n. 220-2024 R.G.**, instaurato dopo il 28/02/2023 e quindi con applicazione delle disposizioni di cui al d.l.vo. 149/2022, c.d. Riforma Cartabia, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11.06.2025 alle ore 11,00**, presso il proprio studio sito in Montecatini Terme (PT), Piazza XXIV n. 7,8,9, 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.

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

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

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

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

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su villetta di civile abitazione con accesso da Via Marlianese dai civici 10,12,14 disposta ai piani terreno, primo e secondo sottotetto, libera su quattro lati, composta da ingresso con vano scale, disimpegno, due autorimesse, ripostiglio e centrale termica con ingresso dall'esterno al piano terreno; disimpegno, cucina soggiorno, tre camere, bagno, wc e due terrazze al piano primo; disimpegno sei vani ad uso soffitta (in parte abitabili) e due bagni al piano secondo sottotetto; corredata da aree scoperte su più livelli, per parcheggio e giardino. Edificio costruito alla fine anni 60 ubicato in località Ponte di Serravalle lungo la via Marlianese adiacente alla Chiesa del Sacro Cuore di Gesù a mezza costa della collina di Serravalle lato ovest (lato Valdinievole). La zona periurbana non presenta parcheggi pubblici e verde pubblico; sono facilmente raggiungibili tramite la Via Provinciale Lucchese gli abitati di Ponte di Serravalle, Serravalle capoluogo, la frazione di Masotti e l'autostrada Firenze-Mare tramite il casello di Montecatini Terme.

Dati Catastali

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese:

- foglio 13, particella 536, sub.6, categoria A3, classe 4, consistenza 10, superficie catastale 253 mq, rendita €. 774,69, piano T/1/2

- Foglio 13 particella 536 Sub. 1, categoria C6, classe 3, consistenza 26, superficie catastale 30 mq, rendita €71,17, piano terreno

- Foglio 13, particella 536, Sub. 5, categoria C6, classe 3, consistenza 25, superficie catastale 30 mq rendita €68,43 piano terreno

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

Fa parte del bene in oggetto la comproprietà della resede "bene comune non sensibile" rappresentata nel foglio di mappa 13 del Comune di Serravalle Pistoiese dal mappale 587

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, rilasciati o depositati presso il Comune di Serravalle Pistoiese:

- Licenza Edilizia 55/1968 del 26 aprile 1968 (Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Marlianese Serravalle Pistoiese);
- Permesso di abitabilità rilasciato il 30 settembre 1971;
- Concessione in sanatoria 511/1991 (Condono P.E. 313) Richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 per fabbricato di civile abitazione posto in Serravalle Pistoiese via Marlianese 12);
- D.I.A. 52/97 Protocollo Generale 3256 del 24 febbraio 1997 (Progetto per ampliamento della pavimentazione del resede al fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Serravalle Pistoiese, Via Marlianese 12);
- D.I.A. 251/2004, Protocollo Generale 12.840 del 23 luglio 2004 (Progetto per le modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Serravalle Pistoiese via Marlianese 12); pratica completa di deposito all'Ufficio Regionale (per la tutela del territorio di Pistoia e Prato del 23 luglio 2004;
- Attestazione di Conformità in sanatoria P.E. 248/2017 del 4 luglio 2017 (Mancata variante finale, divisione interna con parziale cambio di destinazione urbanistica al piano secondo, modifiche interne a civile abitazione posta in Via marlianese 12/14 località ponte di Serravalle);
- Attestazione di conformità in sanatoria P.E. 21/2018 del 24 marzo 2018.

Il fabbricato con resede ricadono nel Regolamento Urbanistico Vigente in parte in zona Territoriale B2 "Zone residenziali di saturazione art. 29.6.2 delle N.T.A.) ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree Agricole interne al sistema insediato periurbano" (Art. 33 delle N.T.A.); e nel piano Operativo adottato parte in Zona Territoriale B1 "Tessuto consolidato" (Art. 41.2.2

delle N.T.A.), ed in parte in Zona Territoriale E0 "Aree agricole interne al sistema insediativo" (Art. 43 N.T.A).

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/85. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali od usi civici.

Dal confronto dei titoli edilizi con lo stato dei luoghi è emerso quanto segue:

- Nel vano cucina al piano primo sono stati realizzati una piccola parete in carton gesso ed una contro parete a ridosso del muro di spina centrale, opere senza valenza strutturale, che non risultano autorizzate;
- Sulle aree scoperte del fabbricato, che presentano andamento collinare, sono stati realizzati una serie di manufatti quali muri di contenimento, percorsi pedonali, scale contro terra, pavimentazioni, una piccola tettoia ad uso legnaia (ML.3,55 per 1,0, H 1,80, un barbecue ed altri piccoli manufatti, tutte opere per le quali non risultano titoli autorizzativi.
- Una parte della pavimentazione esterna è stata modificata con la D.I.A. 52/1997, ma sono state riscontrate modeste difformità fra l'autorizzato e lo stato dei luoghi. Le opere di cui sopra sono sanabili con le seguenti procedure:
 - Quanto alle opere interne con una C.I.L.A "tardiva" con costi di € 1.000,00 (mille euro) per oblazione ed € 1.000,00 (mille euro) per spese tecniche e spese varie;
 - Quanto ai manufatti esterni con un attestato di conformità in sanatoria, presupponendo la loro costruzione antecedente all'anno 1982, pertanto antecedente all'entrata in vigore della normativa sismica per il comune di Serravalle Pistoiese, con oblazione di € 1.100,00 (millecento euro) di sanzione, € 60,00 (sessanta euro) per diritti comunale ed € 51,50 (cinquantuno/50 euro) per diritti di segreteria, oltre ad € 3.500,00 (tremilacinquecento euro) per spese tecniche, che includono l'obbligo della presentazione del certificato di idoneità statica e la verifica della superficie permeabile del lotto.
- L'utilizzazione dell'intero piano sotto tetto come abitazione, nonostante la destinazione d'uso autorizzata sia "soffitta" ed i vani presentino altezza non abitabile è in essere senza che siano state eseguite opere edilizie, pertanto basterà cessare l'utilizzazione dei vani come abitazione principale per ripristinare la destinazione assentita.
- La regolarizzazione delle suddette difformità avrà quindi un costo di previsione di € 6.711,50 (seimilasettecentoundici/50 euro), arrotondate ad € 7.000,00 (settemila euro), con precisazione che i costi reali potranno subire differenze al momento della presenta-

zione della pratica all'Ufficio Edilizia privata del Comune di Serravalle, a seguito dell'istruttoria e delle interpretazioni adottate dall'Ufficio.

- Il fabbricato è dotato di attestazione di prestazione energetica con individuazione della classe energetica "G", con consumi di 263,28 kwh/mq anno; certificato emesso in data 01.09.2017, in pari data trasmesso al Comune di Serravalle Pistoiese ed alla Regione Toscana.

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 dall'esecutato. La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A.*

Prezzo base: € 148.500,00 (Euro centoquarantoottomilacinquecento/00),

Offerta minima: Potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad un quarto (1/4) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad € 111.375,00 (Euro centoundicimilatrecentosettantacinque/00).

Cauzione: Una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto € 11.137,50 (Euro undicimilacentotrentasette/50).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (duemilacinquecento euro)

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 10.06.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia .

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente). 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del

D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, 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*.

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 a: BANTI MAURA DELEGATO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 220/2024 C/O TRIBUNALE PT al seguente **codice IBAN:**

IT96 J062 2070 4600 0000 0102 042, presso la **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio Divisione n. 220/2024 RG n. 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 tempi-

stica 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e terminerà alle ore 12,00, del giorno 16.06.2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà

aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

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

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale);

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

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

La vendita 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 "BANTI MAURA DELEGATO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 220/2024 C/O TRIBUNALE PT" o bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato a BANTI MAURA DELEGATO DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 220/2024 C/O TRIBUNALE PT al codice IBAN: IT96J0622070460000000102042, presso la CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, salvo quanto sotto precisato in caso in cui risulti parte della procedura esecutiva un creditore titolare di mutuo fondiario; 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. di Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it, da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) e-mail: prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maura Banti, P.zza XXIV Maggio 7/8/9 – 51016 Montecatini Terme (PT), Tel. 0572.767065, Cell. 3357102391, e-mail: avv.maurabanti@gmail.com – pec: avvmaurabanti@puntopec.it.

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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- 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 tramite di società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A secondo le modalità stabilite in delega.

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, 06.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maura Banti