

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

La sottoscritta Avv. Alessandra Vignali (c.f. VGNSLN77P67G713X), professionista delegata alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, Dott. S. Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c. in data 20-22/10/2021, nel procedimento esecutivo n. 167 R.E. 2020, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **03/09/2025 ore 10:00**, nei locali a ciò adibiti presso il Tribunale di Pistoia, Sede Palazzo San. Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché 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 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, da inoltrare al delegato oppure al custode giudiziario, entro il termine di 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 da inoltrare al delegato oppure al custode giudiziario, entro il termine di 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 UNICO

BENE 1

Diritto di piena proprietà sopra villetta unifamiliare per civile abitazione elevata di n. 2 piani fuori terra, posta in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), località Pian Della Viola, n. 4/A, con annessa cantina ed adiacente locale autorimessa e corredata da resede circostante in proprietà esclusiva.

In particolare l'abitazione, alla quale si può accedere dalla pubblica via mediante servitù di passo e transito che sarà da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà del debitore (non oggetto della presente Procedura Esecutiva), fino a raggiungere la corte, è composta al piano terreno da ingresso-disimpegno, cucina con dispensa-ripostiglio, ampio pranzo-soggiorno

con doppio volume, bagno e locale cantina uso lavanderia, oltre a scala di collegamento con il piano primo, dove si trovano disimpegno, studio, n. 2 camere di cui una con balcone, bagno e terrazza di notevole consistenza.

L'autorimessa pertinenziale, costituita da un unico vano, accessibile direttamente dall'esterno, risulta collegata internamente con i locali abitativi mediante passaggio dalla cantina.

Il CTU ha precisato che la villetta è dotata di impianto di riscaldamento ma è sprovvista di elementi radianti, nel senso che i termosifoni "classici" sono presenti in loco e, quindi, dovranno solo essere installati; mentre i termosifoni "a parete" previsti per lo studio del piano primo dovranno essere acquistati.

Il perito estimatore attesta, inoltre, che la documentazione ex art 567 c.p.c. risulta completa.

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

- Sezione fabbricati foglio 38, particella 693, sub. 2, categoria A7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 180 mq, rendita € 482,89, piano T-1;
- Sezione fabbricati foglio 38, particella 693, sub. 3, categoria C6, classe 8, consistenza 20, superficie catastale 24 mq, rendita € 35,12, piano T;
- Sezione fabbricati foglio 38, particella 693, sub. 1, categoria E.

Il perito estimatore ha attestato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione Urbanistica e catastale Bene 1

L'area sulla quale insiste la villetta unifamiliare con la rimessa ed il resede circostante, in base al Regolamento Urbanistico vigente al momento degli accertamenti compiuti dal perito estimatore, ricade nel sistema insediativo della residenza e, precisamente:

- in zona "R4" – insediamenti diffusi; in zona "RI" – interventi di ristrutturazione edilizia; in zona "B" - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (ex legge n. 431/85), qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico approvato con delibera del C.R. n. 37 del 27/03/2015 e successiva risoluzione n. 310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al co. 2, art 142 D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ricade all'interno di zona speciale di Conservazione denominata "Tre Limentre-Reno".

Per quanto riguarda la situazione catastale, il CTU attesta che i dati catastali indicati in perizia e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto. Evidenzia, inoltre, il perito, che le altezze riportate in corrispondenza delle gronde e del colmo al piano primo non corrispondono a quelle dei luoghi e risultanti dal permesso di costruire a

sanatoria; tuttavia, questa “difformità” non assume rilievo al fine dell’obbligo di dichiarazione di variazione in catasto, non influenzando sulla corretta determinazione della rendita.

Regolarità edilizia Bene 1

L’immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile non risulta agibile.

Il CTU, ha rilevato, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, ed ai sensi del T.U. Edilizia, D.P.R.n. 380/2001 e s.m.i. che:

- il fabbricato costituito da abitazione unifamiliare ed autorimessa, è stato edificato in virtù di concessione per l’esecuzione di lavori edili n. 5 del 22/02/2003;
- a seguito della realizzazione di opere eseguite, in parte, in difformità dalla concessione edilizia n. 5/2003, ed in parte, in assenza di titolo amministrativo, è stata presentata al Comune di Sambuca Pistoiese la pratica Edilizia n. 107/2012, relativa ad Accertamento di conformità, cui ha fatto seguito la il Permesso di costruire a sanatoria n. 1/2015;
- per lo stesso non risulta presentata attestazione di abitabilità;
- successivamente l’edificio non ha subito modifiche o cambi di destinazione d’uso, né ha subito provvedimenti sanzionatori, per cui risulta perfettamente commerciabile.

Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE;

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell’impianto elettrico, dell’impianto idrico, né dell’impianto termico.

Servitù Bene 1

Il perito estimatore, Geom. Bacci, da conto che in occasione dell’Atto di Costituzione Diritti Reali ai rogiti del Notaio Dott. Zogheri Lorenzo, in data 09/03/2006, Rep. 19.723, Racc. 6.552, trascritto all’Agenzia Delle Entrate Territorio di Pistoia al n. 1796 Reg. Part., tra la parte esecutata e la parte venditrice di un appezzamento di terreno posto in loc. Pian Della Viola, Comune di Sambuca Pistoiese, catastalmente rappresentato al foglio 38 mappale 691, sono state costituite servitù di passo e transito per la descrizione delle quali si rimanda alla lettura dell’elaborato peritale.

BENE 2

Diritto di piena proprietà sopra appezzamento di terreno di forma pressoché regolare e di natura boschiva e montana, avente superficie catastale di mq 1.260,00, sito in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), località Pian della Viola.

Il terreno, adiacente alla villetta unifamiliare con autorimessa e resede (bene 1), per la sua collocazione e la forte pendenza rispetto alla sede stradale, non ha un accesso autonomo e, quindi,

la sola possibilità di poterlo raggiungere è attraverso la costituzione di servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà del debitore (non oggetto della presente Procedura Esecutiva), fino ad arrivare alla corte circostante della proprietà.

Il CTU attesta che la documentazione ex art 567 c.p.c. risulta completa.

Il bene 2 pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese:

- Foglio 38, particella 692, qualità prato, superficie 1260 mq, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,65.

Situazione Urbanistica e Catastale Bene 2

Il terreno in esame, in base al Regolamento Urbanistico Vigente ed in base al Piano Operativo adottato, è compreso nelle seguenti zone:

- in zona "R4" – insediamenti diffusi; in zona "RI" – interventi di ristrutturazione edilizia;
- in zona V1 Aree Boscate; - in zona V3b, campi e relative sistemazioni;
- in zona B – zona totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;
- sono comprese in zone di vincolo paesaggistico; zona a vincolo idrogeologico;
- Zona Speciale di Conservazione denominata "Tre Limentre- Reno".

Ricade nel territorio degli insediamenti storici.

Il tutto come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica.

Quanto alla situazione catastale, il Ctu ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale, precisando che la coltura risultate dalla visura catastale è quella di prato, tuttavia dalle rilevazioni effettuate in loco, si tratta di area destinata in parte a prato e sulla quale insiste in modo disseminato vegetazione spontanea ed in parte a bosco misto.

Regolarità edilizia Bene 2

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il CTU precisa che sopra il terreno non insistono manufatti per i quali si renda necessaria la verifica della conformità urbanistica.

Servitù Bene 2

Il perito estimatore, Geom. Bacci, da conto che in occasione dell'Atto di Costituzione Diritti Reali ai rogiti del Notaio Dott. Zogheri Lorenzo, in data 09/03/2006, Rep. 19.723, Racc. 6.552, trascritto all'Agenzia Delle Entrate Territorio di Pistoia al n. 1796 Reg. Part., tra la parte esecutata e la parte venditrice di un appezzamento di terreno posto in loc. Pian Della Viola, Comune di Sambuca

Pistoiese, catastalmente rappresentato al foglio 38 mappale 691, sono state costituite servitù di passo e transito per la descrizione delle quali si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale.

* * *

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 dei beni: il compendio pignorato risulta libero da persone;

Oneri condominiali: non sono presenti vincoli o oneri condominiali;

Prezzo base: € 52.332,00 (Euro cinquantaduemilatrecentotrentadue/00);

Offerta minima: € 39.249,00 (Euro cinquantaduemilatrecentotrentadue/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: deve essere pari almeno al 20% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (=)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 02/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è 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 all'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 almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167 R.E. 2020 al seguente **IBAN: IT45J 08922 13807 000000 219463**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 167 numero_ruolo 2020 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.

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

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 03/09/2025 all'08/09/2025 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, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 (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).

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 c.p.c.).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167 R.E. 2020"; 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 versamento 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, ISVEG, uffici presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 (Email: prenota.pt@isveg.it - Tel.: 0573.3571525 - 0573/3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegata, Avv. Alessandra Vignali in Pistoia, Via Cavour n. 51 (Tel: 0573.1782527; e-mail: avv.alessandra@studiovignali.eu).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.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, 28/04/2025

La Professionista Delegata

Avv. Alessandra Vignali