

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Federica Bartolozzi, c.f. BRT FRC 65C45 G713P, con studio in Pistoia, Via Galliano n. 2, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pistoia in data 03/04/2025 in ordine alla procedura esecutiva **RGE n. 207/2024, instaurata dopo il 28.2.2023 e, quindi, con applicazione della 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 **3 settembre 2025 alle ore 10,00** presso lo studio della Delegata si svolgerà la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 trovano, 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 conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza 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 DELL'IMMOBILE IN VENDITA INDICATO IN PERIZIA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Piena proprietà di appartamento ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Via Pavana, 117 - frazione Pavana.

Il bene si trova all'interno della frazione di Pavana, nel comune di Sambuca Pistoiese, lungo una viabilità secondaria di limitata percorrenza riservata quasi esclusivamente ai residenti, con possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe. Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato, comprendente più unità immobiliari, accessibile dalla pubblica via attraverso resede pertinenziale esclusivo e balcone, composto da: sala su cui si affacciano un vano pluriuso e due camere, un disimpegno che porta ad un bagno ed altro disimpegno che conduce a camera, cucina collegata direttamente con altro bagno e balcone. E' parte dell'unità immobiliare anche una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accesso da porta ubicata nel prospetto principale sotto il balcone attraverso passo da resede di altra proprietà. L'altezza dell'abitazione indicata nella tabella corrisponde a quella dei vani principali ed accessori ad eccezione dei bagni che hanno altezza di circa ml. 2.50 e del disimpegno di accesso alla cucina che ha altezza pari a circa ml.2.80.

La cantina presenta un soffitto costituito da volta a botte, con altezza massima pari a circa ml. 2.30.

Il resede che porta dalla viabilità al balcone, è un'area di ridotte dimensioni, pavimentata e delimitata da una parte da ringhiera che prosegue nel balcone; pertanto, viste le caratteristiche, è stato attribuito lo stesso coefficiente dei balconi, pari a 0,25.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo sia per quanto riguarda le parti esterne che interne dovuta al degrado a seguito di abbandono ed alla presenza di umidità.

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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 G.E.

Dati catastali: Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca Pistoiese in foglio di mappa 2, particella 287 subalterno 3 graffato con la particella 1038, categoria A/3, classe 3,

consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 188, totale escluse aree scoperte mq. 181, Rendita Euro 172,08, piano T-S1, oltre ai diritti sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.. Non risulta costituito in condominio.

Da sopralluogo effettuato dal perito non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto il vano cucina risulta essere nel vano indicato come ripostiglio.

L'altra difformità rilevata, consistente nella modifica dell'accesso di un bagno, dovendo esser ripristinata non costituisce difformità. Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali ammonterà a circa € 70,00 e per onorari (comprensivi di spese ed oneri fiscali) ammonterà a circa € 750,00.

Dati urbanistici: L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.38 rilasciata dal Comune di Buggiano il 15.10.1974 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione che prevedeva un appartamento al piano terra ed uno al piano primo, oltre a due autorimesse e locale caldaia al piano seminterrato.

In seguito il fabbricato è stato rialzato per realizzare un appartamento nel piano mansarda in base alla concessione edilizia n. 42/1981 (pratica edilizia n. 177/1980).

In data 18 settembre 1981 è stato rilasciato il Permesso di abitabilità e di uso dal Comune, con pratica n.10/1981, relativamente alla sola unità abitativa ubicata al piano terra.

In data 31/08/1985 è stata rilasciata la Concessione n°42/1985 (P.E. n°67/1985) per lavori di sbancamento del terreno, costruzione di muri a retta e di rampe di scale, con cui sono state eseguite alcune opere esterne nel resede condominiale, oltre alla costruzione di autorimessa in posizione distaccata rispetto al corpo di fabbrica principale in forza della Concessione n° 74/1986 (P.E. N° 59/1986).

In data 30 giugno 1986 con prot. n. 5507 è stata presentata sanatoria ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/85 e s.m.i. per opere edili abusivamente realizzate, interne ad unità immobiliare urbana, come definite dall'art. 26 Legge n. 47/85 (pratica 77/1986), relativamente all'unità posta al piano terra e piano seminterrato, identificata nella pratica stessa al Foglio 15 mappale 576 sub.2.

In particolare si rileva che al piano seminterrato "la parete divisoria tra il vano scale ed il vano caldaia è stata realizzata in maniera diversa, per consentire la comunicazione diretta del vano autorimessa lato nord con il vano scale interno", anziché dal locale caldaia come previsto in origine. Inoltre, per conoscenza si fa presente che in data 10/08/2007 è stata rilasciata Attestazione di conformità in sanatoria n° 7 del 2007 per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione ubicato in Buggiano, Via Verdi.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta non conforme per piccoli incongruenze dimensionali e per la finestra sul lato nord.

Si ritiene quindi necessaria presentazione di pratica di regolarizzazione (Attestazione di conformità o CILA in sanatoria).

Premesso che la quantificazione delle sanzioni per la sanatoria delle difformità è peculiarità e compito del comune che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, la quantificazione di dette somme deve essere intesa come di larga massima ed è calcolata dall'esperto stimatore in € 1000,00.

Vi sono poi da aggiungere i compensi tecnici per la redazione e presentazione della pratica di sanatoria, quantificati in € 1000,00 oltre oneri di legge, e per redazione e presentazione della planimetria catastale quantificati in € 400,00 oltre oneri di legge, per un totale quali spese per sanatoria (sanzioni + compensi al lordo di contributo previdenziale e IVA) di € 2400,00, somme già considerate nella determinazione del prezzo base di asta.

La parte aggiudicataria, 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, sostenendone oneri e spese tecniche.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta essere stato liberato da persone e da cose.

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base è di Euro 13.000,00.

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **Euro 9.750,00.**

Cauzione: una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.

In caso di gara l'aumento minimo sarà di **Euro 500,00.**

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.

Lotto 2 - Bene N° 2 - Garage ubicato a Buggiano (PT) - Via Terra Rossa, 4, piano T

Piena proprietà di rimessa posta all'interno del lotto ove è il fabbricato residenziale, ma in posizione distaccata rispetto ad esso, posta in Comune di Buggiano, località Borgo a Buggiano, Via Terra Rossa nc 4, angolo Via Verdi. L'unità ha accesso carrabile dalla corte comune tramite rampa in pendenza. La corte comune si attesta su Via Terra Rossa. L'unità è costituita da un unico locale, con copertura piana alla quota del giardino. È compresa nella vendita la quota proporzionale sui beni che ex art. 1117 c.c. sono comuni per destinazione e funzione e tra essi sulla corte comune censita come BCNC f. 15 part. 576 sub 1.

Si precisa, riguardo alla provenienza, che successivamente alla perizia è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità per garantire la continuità delle trascrizioni.

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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 G.E.

Dati catastali: Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Buggiano in foglio di

mappa 15, particella 576 subalterno 7, categoria C6, classe 4, consistenza 45 mq., superficie catastale mq. 50, Rendita Euro 97,61, oltre ai diritti sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. ed in particolare sulla corte comune censita come BCNC f. 15 part. 576 sub 1.

Dati urbanistici: La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia a Sanatoria, ai sensi della L. 47/85, n.128 del 16/01/1997, per esecuzione di modifiche interne ed esterne.

L'intero fabbricato è, inoltre, stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n. 163, prot. 3677 del 01.09.1984, per opere di rifacimento intonaco esterno e sostituzione del manto di copertura.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità e precisamente:

- nello spostamento del vano cucina nel vano precedentemente destinato a ripostiglio;
- nella modifica di accesso al vano w.c. attraverso il tamponamento della porta che si affaccia sul disimpegno e la realizzazione di nuova apertura dall'attuale vano cucina.

La modifica di accesso al locale w.c. deve essere ripristinata in quanto è stata realizzata apertura su parete portante senza richiedere alcuna autorizzazione all'Ufficio del Genio Civile e l'accesso al vano di servizio avviene direttamente da vano abitabile; tale ripristino comporta anche modifiche all'interno del vano con spostamento dei sanitari con un costo complessivo stimato in circa € 5.000,00.

La parte aggiudicataria, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, sostenendone oneri e spese tecniche.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta essere libero.

Vendita non soggetta ad IVA.

Il prezzo base, con detrazione delle somme indicate per regolarizzazione urbanistica e catastale, è di **Euro 87.000,00**.

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **Euro 65.250,00**.

Cauzione: una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.

In caso di gara l'**aumento minimo sarà di Euro 1.500,00**.

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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno **2 settembre 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).

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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al **D.Lgs 7.3.2005 n.85** oppure **l'indirizzo 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).

N.B.:

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 versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ovvero non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Avv. Federica Bartolozzi Proc. Es. 207 2024 Tribunale Pistoia" al seguente IBAN:

IT 57A0103013800000003736432; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE n. 207 2024 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, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 saranno effettuati 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 9/09/2025.

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).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, 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 "Avv. Federica Bartolozzi Delegata Proc. Esec. 207/2024 Tribunale Pistoia" o bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato a "Avv. Federica Bartolozzi Delegata Proc. Esec. 207/2024 Tribunale Pistoia" all'iban sopra indicato, 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 precedente 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

fondionario 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 la restante somma (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, sopra menzionato. 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), email prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia, tel. 0573 769753, cell. 3339122693, e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com, PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.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 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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza 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 (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 e Subito.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea Spa, 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, 14/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Bartolozzi

