

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

Il sottoscritto **Avv. Monia Gigli**, CF GGLMNO69T56H980K, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 03.09.2018 nel procedimento esecutivo **n. 220/2014 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

LOTTO 1

Diritti di proprietà superficiaria della durata di anni cinquanta a decorrere dalla data di agibilità del complesso, rinnovabile per ulteriori anni cinquanta, su porzione di fabbricato posto nel Comune di Montecatini Terme (PT), Via Ugo Foscolo e precisamente detta porzione è costituita da: - aree destinate a parcheggio al piano interrato, primo e secondo del complesso immobiliare denominato "Terminal Bus s.r.l." e più esattamente tali aree sono rappresentate dall'intero piano interrato destinato a parcheggio, di cui parte è destinata all'esercizio dell'attività ludico-ricreativa di kartodromo, dalla porzione centrale destinata a parcheggio del piano primo e da tutta l'area destinata a parcheggio del piano secondo lungo la Via Ugo Foscolo, al piano interrato si accede a mezzo di tre rampe sia da Via Cividale che da Via Ugo Foscolo, mentre al piano primo e secondo si accede a mezzo di una rampa esterna da Via Ugo Foscolo, i vari piani sono inoltre collegati fra loro e con il piano terra da scale interne al fabbricato ed impianto ascensore (allo stato non utilizzabile come da ordinanza del Comune di Montecatini Terme stante la cessazione dell'incarico di manutenzione); - vano al piano terra adiacente alla scala prospiciente il parcheggio autobus, destinato a biglietteria, vano con annesso piccolo resede esclusivo sotto la rampa di accesso al parcheggio del primo piano e vano ad uso ripostiglio posto al secondo piano in aderenza al vano ascensore.

Si evidenzia che l'azienda destinata all'esercizio dell'attività di kartdromo nell'ambito di porzione del piano interrato è di proprietà di terzi, detentori anche dell'immobile come si dirà *infra* riguardo alla disponibilità del bene e che aree della residua porzione dello stesso piano sono state preda di vandali e senzatetto e si presentano in stato di degrado stante la presenza di rifiuti, beni e autoveicoli abbandonati.

Come sarà meglio chiarito *infra* nel § 'disponibilità del bene', alla rimozione e smaltimento dei beni mobili allocati all'interno del compendio dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva.

Il complesso immobiliare è pervenuto alla parte esecutata con atto di cessione di diritti immobiliari Notaio Raffaele Lenzi in data 30/06/2006, rep. 48182, registrato a Pescia in data 04/07/2006 al n. 1541 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/07/2006 al n. 2353 R.P..

Dall'atto di provenienza risulta che la superficie catastale è pari a circa 15.758 mq per i parcheggi, comprese le aree di manovra, 22 mq per la biglietteria, 250 mq per il vano sottorampa oltre resede esclusivo e 5 mq per il ripostiglio.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia –

Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **1**, zona censuaria 2, categoria D8, rendita €. 39.770, piano S1 (quanto all'area destinata a parcheggio al piano interrato);
- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **32**, zona censuaria 2, categoria D8, rendita €. 228,00, piano T (quanto alla biglietteria al piano terra);
- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **43**, categoria F3, piano T (quanto al vano sottorampa al piano terra);
- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **56**, zona censuaria 2, categoria C2, classe 4, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita €. 28,15, piano 2 (quanto al ripostiglio al piano secondo);
- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **120**, zona censuaria 2, categoria D8, rendita €. 12.554, piano 1 (quanto all'area destinata a parcheggio al piano primo);
- Sezione U foglio **27**, particella **293**, sub. **55**, zona censuaria 2, categoria D8, rendita €. 13.860, piano 2 (quanto all'area destinata a parcheggio al piano secondo).

E' compresa la corrispondente quota di comproprietà superficiaria indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato da considerarsi comuni per legge, consuetudine o destinazione ed identificate, nell'atto di provenienza, con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alle denunce di variazione n. PT0037645 di prot. del 18 maggio 2006; nel medesimo atto di provenienza, la parte esecutata ha riconosciuto che l'uso di ciò che è di natura condominiale è esteso a tutti gli altri condomini e agli altri eventuali futuri acquirenti di porzioni dello stesso stabile con il conseguente obbligo di accettare, osservare e far osservare ai suoi aventi causa a qualunque titolo il regolamento che è stato predisposto allo scopo di disciplinare i rapporti condominiali e di determinare la suddivisione delle spese relative sulla base delle quote proporzionali assegnate a ciascuna unità dell'edificio.

Il complesso immobiliare risulta gravato da: - vincoli nascenti da Convenzione Edilizia ricevuta dal Segretario Comunale di Montecatini Terme in data 26/06/1986, rep. 2033, registrata a Pescia in data

28/08/1986 al n. 2456, vol. 230, ivi trascritta in data 28/04/1993 al n. 1000 R.P. e successive integrazioni come da atto Notaio Raffaele Lenzi del 20/08/2002, rep. 35314, registrato a Pescia in data 06/09/2002 al n. 1545, serie 1, ivi trascritto in data 14/09/2002 al n. 2866 R.P. e atto Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 26/11/2009, rep. 42173, registrato a Pescia in data 27/11/2009 al n. 1898, serie 1, ivi trascritto in data 30/11/2009 al n. 3307 R.P., detta Convenzione ha la durata di anni cinquanta decorrenti dalla data di agibilità del complesso accertata dal Comune, salva la possibilità di rinnovo gratuito per ulteriori anni cinquanta e, scaduta la concessione e l'eventuale rinnovo, la struttura e l'area passeranno gratuitamente in proprietà del Comune di Montecatini Terme; - servitù a favore di ENEL, con esonero della stessa di partecipare alle spese condominiali, come da atto Notaio Raffaele Lenzi del 05/12/2003, rep. 39537; - servitù relative al passaggio di condotti, canalizzazioni, tubazioni varie, scarichi ed impianti di vario genere, a favore di unità immobiliari di proprietà della dante causa della parte eseguita e di terzi poste nel parcheggio interrato, con riserva della parte venditrice di effettuare a propria cura e spese la manutenzione e l'adeguamento di quanto esistente e l'integrazione per allacciamenti e collegamenti di unità immobiliari di sua proprietà nel rispetto delle vigenti normative e sulla base dei nulla-osta rilasciati; - servitù di passo pedonale per l'accesso ai vani tecnologici dell'intero complesso immobiliare da esercitarsi sulle rampe di accesso esclusive al parcheggio interrato.

Si dà atto che sull'immobile grava la seguente trascrizione non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: Cessione di pigioni di cui all'atto Notaio Raffaele Lenzi del 19/04/2010, rep. n. 56521, trascritto alla CCRR II di Pescia in data 23/04/2010 al n. 1161 R.P..

Situazione urbanistica e catastale:

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico la zona in cui è collocato il complesso immobiliare è classificata come zona F, sottozona FP – Attrezzature Parcheggio terminale esistente – e disciplinata dall'art. 102 delle NTA.

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge che l'immobile è regolare ai sensi della legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare è stato eseguito in forza dei seguenti titoli abilitativi: - Concessione Edilizia n. 7223 del 14/01/1988 e successive varianti in corso d'opera n. 8167 del 14/07/1990, n. 8559 del 26/05/1991 e Concessione Edilizia a sanatoria, ex art. 39 L. 724/1994, n. 359 del 02/04/1999; - Denuncia di Inizio Attività n. 1507 del 05/05/1998, Denuncia di Inizio Attività n. 1561 del 02/06/1998

trasformata d'ufficio nell'Autorizzazione Edilizia del 22/06/1998, Denuncia di Inizio Attività n. 2283 del 12/01/2000, Denuncia di Inizio Attività n. 11363 del 24/07/2000, Denuncia di Inizio Attività n. 8/2003 e relativa variante del 18/06/2003, Denuncia di Inizio Attività n. 49813 del 07/12/2009 e relativa variante n. 28674 del 30/07/2010; - Concessione Edilizia n. 10686 del 17/11/1998 (quanto alle opere di urbanizzazione).

L'unità immobiliare risulta agibile in base a certificazione di agibilità rilasciata dal Comune di Montecatini Terme, ai sensi della L.R. 52/1999, in data 08/08/2003, prot. 27993, P.E. 4090.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né l'attestato di certificazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile **dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**

Disponibilità del bene: - il vano biglietteria è occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile stipulato il 01/05/2018, registrato a Pescia il 30/05/2018 al n. 1188 serie 3T; - l'area al piano interrato è occupata da terzi in forza di contratto di locazione stipulato il 01/12/2008, registrato a Pescia il 30/12/2008 al n. 81 serie 3, scaduto il 30/11/2020 e successivi n.2 atti integrativi, l'uno, del 31/10/2011, registrato a Pescia il 02/03/2012 al n. 899 serie 3 e, l'altro, del 25/10/2013, registrato a Pescia il 25/10/2013 al n. 3509 serie 3; - porzione dell'area al piano primo è occupata da terzi in forza di contratto di parcheggio veicoli non opponibile e avente decorrenza dal 01/01/2018; - il vano sottorampa è utilizzato da terzi senza titolo.

Con provvedimento del 20/03/2025 è stata ordinata la liberazione dell'immobile pignorato a cura del Custode Giudiziario, si **chiarisce** peraltro che:

- **l'immobile sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili derelitti allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva;**
- dei presumibili costi di smaltimento si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.

Oneri condominiali: sono stati comunicati dall'amministratore di condominio oneri a carico del lotto in vendita pari a euro 20.305,16 per l'anno 2025 e ad oggi risultano oneri insoluti riferiti all'esercizio 2024 pari a euro 10.754,57 e agli esercizi precedenti pari a euro 32.647,12. Al riguardo si applica l'art. 63 disp. att. cod. civ. secondo cui *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Prezzo base: € 120.000,00 (Euro centoventimila/00),

Offerta minima: € 90.000,00 (Euro novantamila/00), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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 09 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario

intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 220/2014 al seguente IBAN IT 75 R 01030 13800 000003442355, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 220/2014 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

All'udienza il professionista delegato:

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

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

suo favore.

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

Le offerte giudicate regolari 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 10 / 09 / 2025 al 15 / 09 / 2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge ed è esente IVA, salvo l'esercizio da parte dell'esecutato dell'opzione per la sottoposizione ad IVA prevista dall'art. 10, comma 1 n. 8 ter, D.P.R. 633/1972, e salva diversa valutazione per il bene (vano sottorampa) in quanto all'attualità classificato in categoria catastale F3.

Gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 220 2014 Trib. Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.
Pistoia, 11 / 04 / 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Gigli