

TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis
c.p.c.**

Il sottoscritto dott. RUSSO ANGELA, Notaio in Quarrata, codice fiscale RSS NGL 54M64 B860Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 16 novembre 2018, 24 aprile 2022 e 16 ottobre 2024 e nel procedimento esecutivo **n.315/2011 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 LUGLIO 2025** alle ore 10,30, presso il proprio studio in Quarrata alla Via della Robbia n.26/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 con-

cessione 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 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 entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal Decreto di Trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, **l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuati indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

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

LOTTO UNICO.

Piena proprietà di intero fabbricato in Larciano alla Via Santa Caterina, composto dalle seguenti porzioni:

a) con accesso diretto tramite vialetto e ingresso, a comune con il successivo bene, dalla Via pubblica e contraddistinto col civico numero 240, appartamento al piano terra composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo; collegato con scala a chiocciola con la sovrastante mansarda descritta al successivo punto b).

Riportato al Catasto Fabbricati di Larciano® in foglio 4, particella 517 sub 26, Categ. A/3, Cl.5^, Vani 11,5, superficie catastale mq.160, RCE 427,63.

Con diritto:

- sul bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 14 (a comune con il subalterno 13) gravato da servitù di passo a favore dell'immobile individuato dalla particella

517 sub 8 del foglio 4, di proprietà di terzi;

- e sul bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 27 a comune con il sub 29.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 26 deriva dalla particella 517 sub 25, che deriva anche dalla precedente particella 517 sub 16, che a sua volta derivava dalla particella 517 sub 9, che derivava dalla particella 517 sub 6, che derivava dalla precedente particella 517 sub 5, che derivava dalla particella 517 sub 4 che derivava a sua volta dalla originaria particella 517 sub 2.

b) con accesso diretto tramite vialetto e ingresso, a comune con il precedente bene, dalla Via pubblica e contraddistinto col civico numero 240, mansarda al piano primo, sovrastante il precedente appartamento; composta da unico grande vano con cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio con due terrazzi, oltre a resede esclusivo di circa mq. 63 e veranda di circa mq. 15,12, collegata con scala a chiocciola all'appartamento al piano terra.

Riportata al Catasto Fabbricati di Larciano in foglio 4, map-pale 517 sub 29 Categ. A/3, Cl.5[^], Vani 5,5, superficie cata-stale mq. 93, RCE 204,52; con diritto sul bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 27 a comune con il sub 26.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 29 deriva dalla precedente particella 517 sub 25, che deriva anche dalla particella 517 sub 19, che a sua volta derivava dalla particella 517 sub 9, che derivava dalla particella 517 sub 6, che derivava dalla precedente particella 517 sub 5, che derivava dalla particella 517 sub 4 che derivava infine dalla originaria particella 517 sub 2.

c) con accesso dal civico 250, tramite vialetto d'accesso a comune, monolocale adibito a civile abitazione posto al piano seminterrato composto da unico vano con WC, oltre a resede esclusivo di mq.30.

Riportato al Catasto Fabbricati di Larciano in foglio 4 particella 517 sub 30, Categ. A/3 Cl.7[^], Vani 2,5, superficie cata-stale mq.33, RCE 126,53; con diritto al bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 28, a comune con il sub 31.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 30 derivava dalla precedente particella 25 che derivava anche dalla particella 517 sub 21, che derivava a sua volta dalla particella 517 sub 11, che deriva dalla sub 6, che derivava dalla precedente particella 517 sub 5, che derivava dalla particella 517 sub 4 che derivava dalla originaria particella 517 sub

2.

d) con accesso dal civico n.238,attraverso passo a comune, garage posto al piano seminterrato con antistante resede esclusivo di circa mq.16.

Confini: restanti beni per più lati, s.s.a..

Riportato al Catasto Urbano di Larciano in foglio 4, particella 517 sub 33, Categ. C/6, Cl.1^,mq. 30, superficie catastale mq.26, RCE 72,82.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 33 deriva dalla particella 517 sub 25, che derivava anche a sua volta dalla particella 517 sub 24, che derivava dall'originaria particella 517 sub 12.

Non esiste documentazione in riferimento alle conformità degli impianti. Manca APE.

e) con accesso diretto dalla Via pubblica contraddistinto con il civico 250, bilocale di civile abitazione posto al piano terra, della consistenza di tinello,camera disimpegno bagno e terrazzo, collegato al piano sottostante tramite scala esterna su resede privato

Riportato al catasto Fabbricati di Larciano in foglio 4,particella 517 sub 32,categ. A/3, Cl.5^,Vani 3,5, superficie catastale mq.39, RCE 130,15.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 32 deriva dalla precedente particella 517 sub 25, che deriva anche dalla particella 517 sub 10, derivata a sua volta dalla particella 517 sub 5,che derivava dalla particella 517 sub 6,derivata dall'originaria particella 517 sub 4.

f) con accesso dal civico 250 tramite vialetto a comune,monolocale adibito a civile abitazione sito al piano seminterrato, composto da unico vano con WC e ripostiglio ricavati nel sottoscala, con resede esclusivo di circa mq.16.

Riportato al catasto Fabbricati di Larciano in foglio 4 ,particella 517 sub 31,Categ. A/3, Cl. 7^, vani 2,5,superficie catastale mq.32, RCE 126,53; con diritto al bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 28,a comune con il sub 30

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 31 deriva dalla particella 517 sub 25, che derivava anche dalla particella 517 sub 22, che a sua volta derivava dalla particella 517 sub 11,che derivava dalla particella 517 sub 6,che derivava dalla precedente particella 517 sub 5, che deriva dalla particella 517 sub 4 che deriva dalla originaria particella 517 sub 2.

Non esiste documentazione in riferimento alle conformità de-

g) Con accesso dalla strada, contraddistinto dal civico n.238, attraverso passo a comune, vano ad uso garage posto al piano seminterrato di circa mq. 18, con antistante resede esclusivo di circa mq.12.

Confini: altri lotti per più lati, [REDACTED] parti comuni, s.s.a..

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano in foglio 4, particella 517 sub 13 ,Categ. C/6, Cl.4^, mq.18, superficie catastale mq.23, RCE 69,72; con diritto sul bene comune non censibile individuato dalla particella 517 sub 14 (a comune con il subalterno 26) gravato da servitù di passo a favore dell'immobile individuato dalla particella 517 sub 8 del foglio 4, di proprietà di terzi.

Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Continuità catastale. L'attuale particella 517 sub 13 deriva dalla particella 517 sub 5 che a sua volta deriva dalla particella 517 sub 4 e dalla particella 517 sub 2.

Non esiste documentazione in riferimento alle conformità degli impianti. Manca APE.

Disponibilità dei beni : **Liberi ad eccezione dei beni indicati alle lettere f e g occupati in forza di comodato gratuito non opponibile alla procedura, per cui è stata emessa ordinanza di liberazione in corso di esecuzione.**

Prezzo base: € 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)

Offerta minima: € 119.500,00 (centodiciannovemilacinquecento/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.500,00

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.

Situazione Urbanistica dell'intero fabbricato

Fabbricato realizzato in forza di:

1) Pratica edilizia n° 38/1985 , Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione" Pratica Edilizia n° 19/1990 - Con-

cessione per le esecuzioni di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO";

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004 "Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005. "Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009.

L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell'11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re xxxxxxxxxxxx sull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo agli interessati e al CTU per conoscenza.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. .

In seguito l'Ufficio Urbanistica annullava d'ufficio in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies dell'legge 7 agosto 1990 n.241, della DIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n.144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mugherino, Via Santa Caterina n.238/240/250.

A seguito di Ordinanza di Demolizione con ripristino dello stato dei luoghi da Comune di Larciano n.01/2021 del 4 gennaio 2021, il CTU ha confermato che esistono tutte le condizioni per poter sanare gli abusi edilizi rilevato sul complesso, come meglio indicato in perizia e confermato con nota del 4 ottobre 2024.

L'edificio ricade all'interno del VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. n. 3267/23).

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.

*** **

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 23 luglio 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, oltretutto 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'aggiudica-

- zione 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.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 minorenni, 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. 315/2011 R.E. al seguente **IBAN IT 78 J 01030 70500 000000516612**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.315/2011 R.G.E., 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 24 luglio 2025 al 29 luglio 2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime

modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

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

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.315/2011 R.E."; 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 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 ISVEG s.r.l., con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, 35 Tel: 0573 3571532 - 0574 24123, mail "pistoia@isveg.it", ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Angela Russo, Notaio in Quarrata, Via della Robbia n.26/A (Tel.: 0573 73299; Fax:0573 73299).

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;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.
Quarrata,

Il Professionista Delegato