

# **TRIBUNALE DI PISTOIA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Maria Evelina Principato (Cod. Fisc. PRN MVL 69D68 D612X), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/12/2021 nel procedimento esecutivo **n. 45 R.E. 2002**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **15 Gennaio 2025 ad ore 14.00** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato di civile abitazione elevato da terra a tetto su due piani fuori terra e catastalmente composto da nove vani, oltre accessori e servizi, corredato di porticato antistante, nonché di resede circostante destinato a corte pertinenziale su cui insiste una rimessa in muratura, posto in Comune di Ponte Buggianese (PT), Via Volta n. 3.

I beni suddetti sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese:

- in foglio di mappa **8**, dalla particella **772**, Sub. **2**, categoria A/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 14 vani, superficie catastale totale 279 mq, totale escluse aree scoperte 271 mq, rendita catastale €. 939,95, piani T-1;
- in foglio di mappa **8**, dalla particella **772**, Sub. **3**, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita catastale €. 66,62, piano T.

Dette unità hanno a comune il resede individuato in foglio di mappa **8** dalla particella **772**, Sub. **1**.

Al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese il terreno ed il fabbricato sono individuati nel foglio di mappa 8, dalla particella 772, qualità ente urbano della superficie di mq 775.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il CTU Geom. Maurizio Bechini nella relazione tecnica depositata nella procedura esecutiva riferisce quanto segue: *"Dal punto di vista urbanistico-amministrativo, a seguito delle ricerche effettuate dal*

sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Ponte Buggianese, il bene risulta esser stato oggetto dei seguenti atti:

1) Permesso di costruzione n. **74 del 06 Marzo 1972**, rilasciato a seguito di richiesta avanzata in data 16-02-1972 dal Sig. [...]; detta richiesta riguardava la “[...] costruzione di casa colonica come da progetto redatto dal geom. Fanucci [...]” da eseguirsi in via Volta sui mappali 110/109; due giorni dopo detta richiesta, il 18-02-1972 la stessa otteneva parere sia del Tecnico Comunale, sia dell’Ufficio Sanitario e sia della Commissione Edilizia Comunale con il quale si autorizzava il [...] alla costruzione di casa colonica. [...].

2) Autorizzazione Edilizia n. **5/93 del 15-02-1993** per ristrutturazione impianto di riscaldamento, come da richiesta Prot. 735 del 13-02-1993 del Sig. [...] per manutenzione straordinaria dell’immobile sito in via Volta n. 1 per “cambio impianto di riscaldamento da gasolio a gas” (pratica priva di elaborati grafici). [...].

3) domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 di cui al Prot. **1936 del 02-03-1995 (Pratica 177)** presentata da [...] per avvenuta “realizzazione di porticato antistante al fabbricato per abitazione e ristrutturazione del piano terreno”. La suddetta pratica **non è stata completata** e pertanto non è stato rilasciato alcun atto. Il Comune aveva richiesto documenti integrativi con richiesta del 17-11-1995 e successivo sollecito del 09-07-1996, ma niente è stato “integrato” dal richiedente. Nella pratica esaminata presso gli Uffici comunali **non** si sono rinvenuti ulteriori provvedimenti e/o procedimenti adottati dal Comune, mentre si sono rinvenuti i conteggi dell’oblazione e degli oneri a firma del Sig. [...].

### **C) PRECISAZIONI IN MERITO AL PERMESSO DI COSTRUZIONE**

In merito al **permesso 74 del 06-03-1972** preme precisare che sullo stesso erano riportate le seguenti due condizioni speciali:

- “All’atto del rilascio del permesso di abitabilità del fabbricato di cui al presente permesso, il vecchio fabbricato colonico dovrà risultare **demoli**” si presume che la parola troncata “demoli” si intendesse dire **demolito**;

- “Fare denuncia al Genio Civile di Pistoia per le **Op** in Cemento Armato” si presume che la parola troncata “Op” si intendesse dire **opere**.

Non ci soffermeremo sulla seconda condizione speciale in quanto il progetto sembrava non prevedere struttura in cemento armato ma bensì in muratura ordinaria, ci soffermeremo invece sulla prima condizione speciale che assume una **notevole importanza** al fine di **valutare la conformità urbanistica del “nuovo” immobile**.

Dalla lettura della prima condizione speciale sembra che il permesso di costruzione così “velocemente” concesso, fosse stato rilasciato **a patto che** una volta finita la costruzione, o meglio,

*all'atto del rilascio del permesso di abitabilità, il "vecchio" fabbricato colonico doveva essere demolito, probabilmente, al fine di ristabilire l'equilibrio nella zona tra il volume edificato e il terreno disponibile (visto che diversamente non si sarebbe potuto edificare il nuovo fabbricato), anticipando di diverse decine di anni la legislazione più recente nella quale si predilige il recupero delle volumetrie anziché il consumo di nuovo suolo. Tant'è che nella planimetria generale in scala 1/2000 riportata sulla tavola grafica del permesso di costruzione il fabbricato colonico più "vecchio" (rappresentato dalla Particella n. 109) è colorato in **giallo** (che in gergo tecnico significa demolizione), mentre quello "nuovo" (rappresentato dalla Particella n. 110) è colorato in **rosso** (che in gergo tecnico significa costruzione).*

*Tutto ciò però ad oggi non è avvenuto.*

*Difatti è stato costruito il "nuovo" fabbricato ma **NON** è stato demolito il "vecchio" fabbricato, nonostante il Concessionario Sig. [...] all'atto del ritiro del permesso di costruzione avesse firmato la dichiarazione "[...] Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata [...]" e nonostante che ne fosse addirittura stata dichiarata la demolizione nell'atto del Notaio Alberto Carapelle del 26-07-1990, Repertorio n. 10549/2987 trascritto a Pescia in data 07-08-1990 Reg. Particolare 2035, atto con cui il Sig. [...], vendeva ai Sigg.ri [...], che compravano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del "[...] fondo rustico in Ponte Buggianese, località Fattoria, all'interno di via Volta, avente superficie catastale di ottomilaottocentoottanta metri quadrati, con soprastante fabbricato colonico per abitazione unifamiliare (contrassegnato dal civico 3 di via Volta), composto da due piani fuori terra per complessivi cinque vani, servizi ed accessori, rappresentato in Catasto Terreni alla partita 2757, foglio 8, particelle 109 di mq. 550 (fabbricato rurale) e 110 di mq. 8330 (seminativo arborato di seconda classe con redditi dominicale L. 100.793 ed agrario L. 99.960). Le parti precisano però che il fabbricato rurale che in origine in Particolare **2035**, relativa all'atto di provenienza del bene agli attuali proprietari. insisteva sulla particella 109 del foglio 8 è stato demolito mentre l'attuale fabbricato rurale compreso nella vendita insiste su porzione della particella 110 del foglio 8 [...]"*

*Il CTU Geom. Maurizio Bechini, nella perizia integrativa ha dato atto di aver avuto contatto con il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ponte Buggianese, al fine di ottenere il parere circa la possibilità di accoglimento della domanda di condono edilizio e per la quantificazione dei relativi costi ed ha riferito quanto segue: "In data 07-10-2020 il CTU ha ricevuto pec con allegato il **parere** con cui viene indicata l'**evadibilità** della pratica al momento in cui la stessa verrà integrata con le documentazioni richieste dall'amministrazione comunale e nel rispetto della normativa urbanistica di riferimento, **istruendo pertanto solo a quel punto la reale "istruttoria"**."*

*Ai fini della valutazione dei costi, in via approssimativa, la stessa è stata “stimata” con le tariffe in vigore ad oggi e senza poter analizzare analiticamente degli elaborati grafici non esistenti nella pratica depositata in Comune, ma basandosi sulla indicazione dei Volumi e delle superfici come desunte dalle planimetrie depositate in Catasto. Detti costi approssimativamente ammontano a circa Euro =42.000,00= (Quarantaduemila Euro) ai quali andranno aggiunti i relativi costi “tecnici” per istruire e completare la pratica.”*

**Disponibilità dei beni:**

Gli immobili pignorati risultano occupati da parte esecutata e dalla propria famiglia.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Prezzo base: €. 114,700,00 (Euro centoquattordicimilasettecentovirgolazerozero),**

**Offerta minima: €. 86.025,00 (Euro ottantaseimilaventicinquevirgolazerozero),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecentovirgolazerozero).**

**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](http://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 14 Gennaio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (vedi passo 6 del Manuale dell'Utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 ed 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](http://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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45 R.E. 2002** al seguente **IBAN IT 39 U 08425 13800 000031610660**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 45/2002 R.G.E., lotto unico, 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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 15 Gennaio 2025 al 20 Gennaio 2025, e terminerà alle ore 12:00.**

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 (**IBAN IT 39 U 08425 13800 000031610660**) 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 infine 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. 45/2002 R.G.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 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 reperire ulteriori informazioni contattando il Custode, in carica, nominato con provvedimento del 18/11/2021, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Evelina Principato, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel.: 0573/24789-0573/366121; Fax: 0573/366105).

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono “staff vendite”: 0586/095310

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito [Immobiliare.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 04 Settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Evelina Principato