

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.**

**IV ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**LOTTO 3**

**ATTENZIONE LA VENDITA POTRA' ESSERE ASSOGGETTATA AL PAGAMENTO DELL' IVA NEL CASO IN CUI LA SOCIETA' ESECUTATA ESERCITI IL RELATIVO DIRITTO DI OPZIONE**

Il sottoscritto Avv. Alessandra Aiuti, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, (tel 3394114290 info@alessandraaiuti.it), professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 63/2020 R.E.

**AVVISA**

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025 ore 15.00** 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, per quanto applicabile

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, la 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. 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 immobili vengono venduti liberi 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.

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 attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura

La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali IVA se dovuta e la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla Legge per il trasferimento della proprietà. **Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale.** Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per Legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente.. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141. **Per le visite contattare il custode giudiziario ISVEG (si veda ultima pagina).**

## **LOTTO TRE**

**(bene n. 12 e 13 in perizia)**

### **Descrizione:**

**Bene n. 12:** Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Viale Ugo Foscolo n.15, collocato al piano primo e seminterrato di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato. All'interno del fabbricato sono ricompresi anche il bene n°10, 11 e 13.

Il bene è costituito da un ampio vano di ingresso/reception da cui si accede direttamente a tre sale e ad un piccolo disimpegno che dà accesso ad ulteriori due sale e ai servizi igienici costituiti da un antibagno e due locali wc. E' presente anche un piccolo terrazzo prospettante su viale ugo Foscolo. L'accesso al bene avviene attraverso il vano scala esterno, a comune, collocato sul retro del fabbricato all'interno della corte a comune e affiancato dal vano ascensore anch'esso con accesso dall'esterno.

Al piano seminterrato sono presenti due vani cantina a cui si accede attraverso un vano a comune raggiungibile dalla corte esterna anch'essa a comune.

Il bene è dotato anche di una porzione esclusiva di corte esterna adibita a parcheggio con accesso diretto dal viale Ugo Foscolo.

**Bene n. 13:** Cantina ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Viale Ugo Foscolo n.15, collocato al piano seminterrato di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato. All'interno del fabbricato sono ricompresi anche il bene n°10, 11 e 12. L'accesso al bene avviene attraverso un vano a comune raggiungibile dalla corte esterna anch'essa a comune.

**Dati catastali:** il bene n. 12 è censito al Comune di Massa e Cozzile catasto fabbricati, al foglio 24, part. 470, sub. 16, cat. A10, classe 3, superficie catastale 227 mq, rendita € 3.176, 21 graffato al foglio 24, particella 1203, sub 4. il bene n. 13 è censito al Comune di Massa e Cozzile catasto fabbricati, al foglio 24, part. 470, sub. 18, cat. C2, classe 2, superficie catastale 23 mq, rendita € 96,06

**Confini:** il bene 12 confina al piano inferiore con il bene n.10, a nord con il vano scala a comune ed al piano superiore con proprietà N\*\*\*\*. Bene 13 Il bene in oggetto confina a nord con spazi comuni, ad ovest con il bene n.12 ed al piano superiore con il bene n.10.

### **Corrispondenza e regolarità catastale:**

**Bene n. 12:** Non sussiste corrispondenza catastale in quanto, differentemente dalla rappresentazione planimetrica, al piano seminterrato non è presente la partizione muraria che dovrebbe separare la cantina di pertinenza del bene in oggetto dal bene n.13 e dalla particella 470 subalterno 17, vano a comune con il bene n.10 e con il bene n.13.

**Bene n. 13:** Non sussiste corrispondenza catastale in quanto, differentemente da quanto rappresentato in planimetria catastale, il bene non risulta fisicamente separato con alcuna partizione dalla cantina di

pertinenza del bene n.12 e dalla particella 470 subalterno 17, vano a comune con il bene n.10 e con il bene n.12.

**Corrispondenza e regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi: - Conc.Ed. n.502 del 25/08/1956- Conc.Ed. n.1128 del 18/03/1991- Art. 26 L.47/85 del 18/03/1991 - Conc.Ed. in sanatoria n.229 del 2004- Conc. Ed. in sanatoria n.C85/1969 del 28/04/2006 - P.d.C. n.2006/0354 del 20/11/2006- P.E. 2007/0188 prot. 7257 del 12/03/2007- P.E. 2007/0203 prot. 7882 del 16/03/2007- P.E. 2007/0375 prot. 13840 del 17/05/2007- P.E. 2007/0726 prot. 27154 del 03/10/2007 - P.E. 2007/0936 prot. 36119 del 19/12/2007.

L'immobile n. 12 è conforme alla P.E. 2007/0726 prot. 27154 del 03/10/2007, ultimo titolo edilizio autorizzato.

C'è comunque da rilevare che non è stato possibile visionare la pratica edilizia 2007/0936 protocollo n.36119 del 19/12/2007 relativa all'Agibilità del bene n.12 in quanto, probabilmente, andata dispersa dall'ufficio tecnico e non reperibile all'archivio pratiche. Ne consegue che possiamo solo ipotizzare l'esistenza di tutte le certificazioni impianti necessarie ma non certificarla essendo documenti necessari al deposito dell'Agibilità .

L'immobile 13 è conforme alla P.E. 2007/0726 prot. 27154 del 03/10/2007, ultimo titolo edilizio autorizzato.C'è da rilevare comunque che il bene in oggetto risulta individuato solo virtualmente con planimetria catastale dal momento che non risulta fisicamente separato con alcuna partizione dalla cantina di pertinenza del bene n.12 e dalla particella 470 subalterno 17, vano a comune con il bene n.10 e con il bene n.12. Per individuare fisicamente il bene dovrà essere redatto e depositato un idoneo titolo edilizio per poter poi realizzare le opere per un importo omnicomprendivo, spese tecniche ed opere, che può essere stimato in € 5.000,00.

**Parti Comuni:** Le parti comuni, o beni comuni non censibili, sono costituite da un'ampia porzione di corte esterna, dalla rampa esterna che conduce al piano seminterrato e da un vano di disimpegno collocato al piano seminterrato che dà accesso alle cantine.

La rappresentazione catastale delle parti comuni sopra descritte è costituita dalla seguenti particelle: - foglio 24 mappale 470 sub. 11, 12, 13, 17; - foglio 24 mappale 1203 sub. 3.

**Stato di possesso dell'immobile:** L'immobile n 12 risultava occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Dal verbale ISVEG 01/12/2023 risulta invece che l'immobile è libero da persone (è stata cambiata la serratura) e sono rimasti all'interno pochi mobili/oggetti che verranno probabilmente ritirati. Sono state chieste ulteriori informazioni all'ISVEG; per aggiornamenti contattare il delegato.

Il bene n. 13 risulta libero

**Destinazione urbanistica:**Il vigente strumento di governo del territorio (Regolamento Urbanistico) comprende l'area all'interno delle "Aree del tessuto urbano" di tipo "BR-B a prevalente destinazione residenziale".

**Parti comuni:** Le parti comuni, o beni comuni non censibili, sono costituite da un'ampia porzione di corte esterna, dalla rampa esterna che conduce al piano seminterrato e da un vano di disimpegno collocato al piano seminterrato che dà accesso alle cantine. La rappresentazione catastale delle parti comuni sopra descritte è costituita dalle seguenti particelle: - foglio 24 mappale 470 sub. 11, 13, 17; - foglio 24 mappale 1203 sub. 3. C'è da rilevare, inoltre, che la caldaia relativa all'impianto termico del bene in oggetto è collocata in aderenza alla parete nord dell'edificio a cui si può accedere esclusivamente attraverso il subalterno 12 su cui, quindi, sussiste di fatto una servitù a favore del bene stesso.

**Oneri Condominiali:** non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali

**Certificazioni bene 13:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il tutto come da perizia dell'Arch. Becagli a cui si rimanda.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

**Prezzo base: € 96.000,00** (prezzo precedente asta ridotto di 1/4 e arrotondato per eccesso)

**Offerta minima: € 72.000,00** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

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

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dell'IVA nel caso in cui l'esecutato eserciti la relativa opzione dopo l'aggiudicazione 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, vedi infra). Si precisa che solo ad avvenuta aggiudicazione sarà possibile sapere con certezza se l'esecutato intende o meno esercitare l'opzione IVA.

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 25/02/2025** (giorno 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, 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).

Come da provvedimento del GE 26/09/2018, si precisa che le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) devono essere contenute in un file avente 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 tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" ( v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

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

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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; dovrà essere allegato il permesso di soggiorno nei casi previsti dalla legge. Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
  - 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 con copia del proprio documento di identità;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dai 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;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 4) l'indicazione del referente della procedura;
  - 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 11) 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;
  - 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
  - 13) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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);
  - 14) se intende di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**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); Gli originali, in caso di aggiudicazione, dovranno essere successivamente depositati in originale presso il professionista delegato. In caso di aggiudicazione detta documentazione dovrà essere consegnata in originale al professionista delegato
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la

- certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 è celibe o nubile, ovvero separato/divorziato dovrà essere allegata la documentazione attestante dette circostanze.
  - 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 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.63/2020 R.E. Trib PT" al seguente IBAN IT74I08673138000000063123; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 63/2020 R.E. Trib PT, versamento cauzione lotto 3," a seconda della scelta effettuata, 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge**) 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'offerta **non è efficace** se A) è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., B) se non è corredata dal deposito di una somma di denaro, a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% (dieci) del prezzo proposto, che deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno antecedente a quello fissato per la vendita C) se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero dopo le ore 12.00 del giorno **25/02/2025**) oltre agli altri casi previsti.

\*\*\*

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](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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

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 abilitano **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 26/02/2025, e terminerà alle ore 12:00 del 03/03/2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Attività successiva alla aggiudicazione:

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, e IVA se dovuta 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.

Si precisa che la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare devono essere autenticate da un pubblico ufficiale.

\*\*\* \*\*

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. 63/2020 R.E. Tribunale 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 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 giudiziario è **IS.VE.G di Firenze**, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, contattabile per le visite tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it); oppure [prenota.pt@isveg.it](mailto: prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandra Aiuti, [info@alessandraaiuti.it](mailto: info@alessandraaiuti.it), tel 3394114290.

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 siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;

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, 01 ottobre 2024

Avv. Alessandra Aiuti