

AVV. FRANCESCA FERI
Via Curtatone e Montanara,63
51100 PISTOIA
Tel. Fax 0573 33904
c.f. FREFNC64B60G713T
avvfrancescaferi@cnfpec.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Francesca Feri, cod. fisc. FRE FNC 64B60 G713T, Professionista Delegato alla vendita in data 5-6/12/2024 dal Sig. G.E. del Tribunale di Pistoia ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nel giudizio esecutivo R.G.E. n. 101/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025**, alle ore 9,00 e segg., nel locale posto presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, adibito alle udienze di vendita telematica, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, in n. 1 lotto (**Lotto unico**) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che costituisce parte integrante del presente avviso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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) e 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 esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore e i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, fino al decreto di trasferimento. Nell'ipotesi in cui lo stesso sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il Professionista Delegato chieder  al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione al momento del deposito della bozza di decreto di trasferimento (salvo che l'aggiudicatario non dichiarare di esonerare espressamente la procedura dalla liberazione); il Custode Giudiziario proceder , quindi, alla liberazione, nel rispetto delle modalit  attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Ove, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari, in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario da proporsi entro il termine di pagamento del saldo prezzo il Custode Giudiziario proceder  alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

§ § § §

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO COME SOTTO DESCRITTO, E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.

BENE 1 (Bene N  1 in perizia)

Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Montecatini Terme (PT), Via Sant'Ubaldo da Gubbio n. 2.

Diritti di piena propriet  per l'intero su appartamento posto al piano terra di un pi  ampio edificio composto nel complesso da due piani fuori terra e prospiciente la Via Sant'Ubaldo da Gubbio n. 2. L'edificio di cui fa parte l'u.i.   una piccola palazzina composta da n. 4 appartamenti con accesso da resede e ingresso a comune sul fronte strada. L'appartamento si sviluppa sul retro del fabbricato, su parte del piano terra, e dispone di una minuta corte di pertinenza ad uso esclusivo;   costituito da un piccolo vano di ingresso privato rivolto verso la corte esclusiva, soggiorno con angolo-cottura, camera matrimoniale, antibagno e bagno. Dalla corte si accede ad un'ampia tettoia, chiusa su tre lati.

Si precisa che sono parti comuni all'u.i. in vendita, come meglio illustrato nella perizia, alla quale si rinvia: - il vano ingresso dal civico 2 di Via Sant'Ubaldo da Gubbio e il vano scala (BCNC); - il piccolo resede a comune (BCNC) prospiciente lo stesso civico 2.

Il bene sarà trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato condominiale e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio.

Il compendio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme come segue:

- **in foglio 24, particella 365 sub. 9**, cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 43 mq., totale escluse aree scoperte 37 mq., R.C. € 153,65.

Situazione urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile è di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e non risulta regolare per la legge 28 febbraio 1985, n. 47. Non sono attestati diritti demaniali o usi civici.

Quanto in vendita è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia di Costruzione n. 229/1953 (P.E. n. 229/1953 del 24 settembre 1953, Ampliamento e rialzamento di stabile posto in Via Sant'Ubaldo da Gubbio). Licenza edilizia rilasciata in data 24 settembre 1953;

- Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione o notevolmente rifatte n. 20/1957 (P.E. n. 229/1953). Permesso rilasciato il 4 luglio 1957 per consistenza di 5 vani utili, 4 vani accessori e 1 magazzino;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2647/1987 (P.E. n. 2647/1987 del 31 marzo 1987, Esecuzione dei lavori di ampliamento retro edificio principale, aumento delle unità immobiliari, incremento di volume, variazioni interne ed esterne). Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 17 novembre 2000 e rinnovata in data 27 maggio 2002;

- DIA n. 256/2002 (P.E. n. 256/2002 del 18 giugno 2002, Ristrutturazione per modifiche interne e miglioramento distributivo per civile abitazione). DIA presentata in data 18 giugno 2002. Stato finale ultimato in data 2 maggio 2003;

- Certificato di abitabilità/agibilità n. 4007/2003 (P.E. n. 256/2002 del 18

giugno 2002, Attestazione di agibilità o abitabilità dell'edificio posto in Via Sant'Ubaldo da Gubbio 2, F. 24, Part. 365, subb. 9-11-12-13), protocollato in data 14 luglio 2003.

Il perito ha accertato che vi sono difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 256/2002). In particolare:

- Opere esterne al fabbricato: A) -Trasformazione di tettoia con copertura in legno e coppi in laterizio, chiusa da tre lati, in vano utile per l'appartamento con realizzazione di parete esterna in muratura, fornita di porta-finestra centrale e due finestre laterali. B) -Trasformazione di ampia finestra esistente nel vano camera matrimoniale, prospiciente la tettoia coperta, in apertura di collegamento con il nuovo vano abusivo creato. Apertura realizzata ricavando un ampio passaggio rettangolare con muretto basso, tramite la rimozione dell'infisso esterno esistente e la demolizione di parte del parapetto della finestra per una lunghezza di circa 1,10 mt, per creare un passaggio tra i due vani a livello del pavimento. C) -Trasformazione di porta-finestra del soggiorno pranzo, presente a Ovest dell'appartamento e prospiciente la piccola corte esclusiva, in finestra. D) - Chiusura di porta di ingresso all'appartamento dalla corte esclusiva, posta sul lato Sud del fabbricato. Realizzata in parte tramite tamponatura in muratura di mattoni e intonaco e in parte con la realizzazione di piccola porzione di parete rettangolare esterna in vetro-cemento. E) - Realizzazione di tettoia con struttura in legno e copertura di lamelle di polipropilene di colore marrone scuro a completa copertura della piccola corte esclusiva. F) -Demolizione della porta interna di accesso alla piccola corte posta in fondo al vano ad uso ingresso esclusivo all'unità immobiliare in vendita e separato dall'abitazione.

Per ottenere la conformità edilizia e urbanistica per le opere esterne sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, previa presentazione di pratica edilizia di demolizione e rimessa in pristino. I costi per la pratica, compresi onorario professionista incaricato e sanzioni e spese, e per i lavori edili, compresi smaltimento e nuova tinteggiatura, sono stati quantificati in 9.600,00 oltre oneri fiscali; di essi il perito ha tenuto conto nella sua valutazione.

Sotto il profilo catastale non v'è corrispondenza tra la planimetria catastale attuale, lo stato dei luoghi e quanto contenuto nell'atto di pignoramento, in conseguenza dell'esecuzione delle opere abusive di cui al paragrafo che

precede.

All'esito delle regolarizzazioni dovrà esser predisposto un elaborato planimetrico, indispensabile per la dimostrazione grafica dei subalterni relativi alla part. 365 del foglio 24 e alle parti comuni BCNC (resede a comune, part. 1085, e ingresso e vano scala a comune, part. 365 senza subalterno), ad oggi non rappresentati, con un costo ulteriore stimato in € 350,00 oltre oneri fiscali, del quale pure è stato tenuto conto nella stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. 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, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato non è dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, mentre vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Disponibilità del bene. Libero.

PREZZO BASE lotto unico: € 32.000,00 (trentaduemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 24.000,00 (ventiquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 500,00 (cinquecento/00).

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

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o 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 26 marzo 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

• **IMPORTANTE:** Le offerte devono essere contenute 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 delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile dell'offerente; 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge,

tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di 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 digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica 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 (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le

- spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, e 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 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 (unico mezzo di pagamento ammesso) sul conto corrente bancario n. 921562, intestato al Tribunale di Pistoia, presso ChiantiBanca - Credito Cooperativo-S.C., al seguente codice IBAN: **IT83B086731380200000921562**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 101/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente suindicato, 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 D.P.R. n. 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”.

Nell’ipotesi 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 quanto alla validità ed efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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 da parte del Professionista Delegato.**

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 27 marzo 2025, compreso, al 1° aprile 2025, e terminerà alle ore 12,00 del 1° aprile 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 10 (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 caso di gara (dimostrandosi 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 (centoventi) 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, IVA se dovuta, 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 7, del D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

IMPORTANTE. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

1. rendere al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007, n. 231 (antiriciclaggio). L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la segnalazione da parte del Professionista Delegato all'U.I.F. (Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia) istituita presso la Banca d'Italia in termini di operazione sospetta.

2. dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto 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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte (IVA se dovuta e registro, ipotecarie e catastali, e

comunque quelle da applicarsi al momento della aggiudicazione e del trasferimento) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585, comma 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, dandone esplicita comunicazione al Professionista Delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul c/c della procedura; 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 6/10/2016 del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, 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 e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 cod. civ.

*** *** *** ***

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. 1/9/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 addotti 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 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui questi avrà fornito le coordinate bancarie al Professionista 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 oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 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.

*** *** *** ***

Il Custode Giudiziario dei beni in vendita è la S.r.l. IS.VE.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 308256, in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi, cod. fisc. DBR PTR 69R27 D612H.

PRENOTAZIONE VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il pvp (portale delle vendite pubbliche), all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&idInserzione= durante il periodo di pubblicazione dell'annuncio di vendita, o contattando il Custode all'indirizzo prenota.pt@isveg.it.

Possono inoltre reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Feri, con studio in Pistoia, Via Curtatone e Montanara n. 63, tel. e fax 0573 33904, indirizzo e-mail avvfrancescaferi@gmail.com.

Si fa anche presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 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 da parte di chi già non ne sia dotato.

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 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate-Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- per il lotto con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito Immobiliare.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita nei dintorni dei beni in vendita.

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

Pistoia, 13 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Feri