

# TRIBUNALE DI PISTOIA

## *Esecuzioni Immobiliari*

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

Il sottoscritto **Avv. Matteo Bolognini** (codice fiscale: BLG MTT 72T16 D612O), con studio in Pistoia (PT), Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva **n. 129/2024 R.Es.**, instaurata dopo il 28/02/2023 e, quindi, con applicazione delle disposizioni di cui al D. L.vo 149/2022 (*c.d. Riforma Cartabia*), a norma dell'art. 490 c.p.c.

## **A V V I S A**

che il giorno **23 APRILE 2025 alle ore 12:00**, presso il proprio studio sito in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi 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 alla emissione del 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 1 (Unico)**

Diritto di **piena proprietà** sopra porzioni del maggior fabbricato ubicato nel Comune di **QUARRATA (PT)**, via Torino numeri 105, 107, 109 e 111, in zona prevalentemente residenziale, ben fornita da pubblici servizi e da strade principali, costituite da:

**A) NEGOZIO *ad uso commerciale***, posto al piano terra, avente più accessi dalla corte/piazzale comune (confinante anche con via Torino) sulla quale insistono spazi di sosta, composto da un

ampio vano utilizzato a negozio, da un vano ad uso retro negozio, da un magazzino da dove si accede anche all'antibagno e al wc, oltre ad un vano destinato a deposito; si precisa che l'unità immobiliare *de qua* non è corredata da posti auto esclusivi, ma vi è, comunque, la possibilità di parcheggiare i veicoli nella ridetta corte comune;

**B) LASTRICO SOLARE** non accessibile, posto al piano secondo, costituente la copertura del vano principale ad uso negozio e del retro negozio sottostanti (descritti alla precedente lettera A); si precisa è stato realizzato nella sua origine come copertura piana ed utilizzato a terrazza per, poi, successivamente essere modificato a tetto a falde inclinate (stato attuale).

Sono, altresì, compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle **parti comuni** del fabbricato come per legge, consuetudine e destinazione ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sono comuni: la corte/piazzale che circonda il fabbricato sui lati nord, ovest e sud ed il locale tecnico posto al piano terra.

Si precisa che il Tecnico incaricato dal Tribunale attesta l'assenza di vincoli od oneri condominiali e che non risulta costituito il condominio.

Il **negozio**, in normale stato di conservazione, è provvisto di impianti di riscaldamento (con caldaia autonoma) e di condizionamento, oltre a quello elettrico e idraulico.

Il **lastrico solare** si presenta in buono stato di manutenzione.

La superficie lorda del negozio è pari a circa 141,75 mq, mentre quella del lastrico solare è pari a circa 109 mq.

Le unità immobiliari *de quibus* non risultano realizzate in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal Tribunale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pistoia - Catasto dei **Fabbricati** del Comune di **Quarrata** (PT), nel foglio **24**, dai mappali:

- **220 sub. 18**, categoria **C/1**, classe 7°, consistenza 104 mq, superficie catastale 117 mq, rendita Euro 3.254,92, quanto al negozio descritto alla precedente lettera A); così risultante a seguito di denuncia di variazione n. D01733.1/1998 del 23/10/1998, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, in atti da pari data;

- **220 sub. 21**, categoria **F/5**, consistenza 87 mq, senza rendita, quanto al lastrico solare descritto alla precedente lettera B); così risultante a seguito di denuncia di variazione per divisione n. 4916.1/2002 del 16/10/2002, in atti da pari data (Pratica n. 126.216);

- **220 sub. 23**, quale **bene comune non censibile** ai subalterni 18 e 21, senza rendita, quanto alla corte/piazzale;

- **220 sub. 25**, quale **bene comune non censibile** al subalterno 18, senza rendita, quanto al locale tecnico.

Ai fini storico-catastali si precisa che il mappale 220 sub. 18 si è originato a seguito di fusione dei mappali 220 sub. 17 e sub. 11 dello stesso foglio, giusta variazione n. 27.1/1982 del 13/01/1982, in atti dal 20/10/1998.

## **Situazione urbanistica e catastale**

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta:

- che la costruzione del fabbricato del quale costituiscono porzioni i beni di cui al Lotto 1 **non** è antecedente al 1° settembre 1967 e che non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri, né diritti demaniali o usi civici;

- che lo stesso è stato realizzato in esecuzione dei seguenti titoli abilitativi rilasciati o depositati presso il Comune di Quarrata (PT):

\* Licenza Edilizia n. 657 del 11/11/1974;

\* Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 119/1994, rilasciata in data 22/11/1994 in esito alla domanda di condono edilizio Prot. 19.782, presentata in data 02/10/1986 per alcune difformità;

\* Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2442/1998, rilasciata in data 08/10/1998 in esito alla domanda di condono edilizio Prot. 18.563, presentata in data 29/09/1986 per alcune difformità interne ed esterne, oltre alla chiusura del portico dove ad oggi insistono i locali accessori;

\* Denuncia di Inizio Attività, P.E. n. 605 del 12/09/1998 (prot. n. 32.739), per opere interne di manutenzione straordinaria;

\* attestazione di agibilità n. 44/98 del 14/05/1999, in esito alla domanda presentata in data 13/10/1998 (Prot. 37228);

\* Denuncia di Inizio Attività, P.E. n. 297/03 del 15/04/2003 (prot. n. 18821), per la trasformazione del lastrico solare da copertura piana a tetto con falde inclinate.

Con riferimento al negozio descritto alla precedente lettera A), rispetto allo stato autorizzato di cui ai titoli abilitativi sopra riportati, i rilievi effettuati presso l'immobile da parte del tecnico incaricato dal Tribunale hanno evidenziato le seguenti **difformità urbanistiche**:

- in ordine alla Licenza Edilizia n. 657 del 11/11/1974, i grafici ivi allegati riportano un'altezza esterna pari a mt. 5,60, invece di mt. 5,15 circa come rilevato, oltre ad indicare l'area dove ad oggi insistono i locali accessori con h. 2,40 mt., invece di 2,35 mt. circa come riscontrato, precisandosi che i locali accessori sono stati legittimati con successivo condono edilizio su un'area che era destinata a portico;

- in ordine alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2442/1998, dal raffronto dei grafici ivi allegati rispetto allo stato attuale, si riscontrano la traslazione delle porte e delle finestre e la mancata regolarizzazione delle altezze;

- in ordine alla D.I.A. n. 605/1998, è stata erroneamente riportata la posizione delle porte e delle finestre, mentre le altezze non sono state indicate;

- in ordine alla D.I.A. n. 297/2003, il grafico ivi allegato riporta correttamente le altezze (senza una sanatoria precedente) ed in modo errato le aperture.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità urbanistiche, il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa:

- che le difformità relative all'altezza del corpo di fabbrica e dei locali accessori, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 10, comma 1, lettera P della legge n. 120 del 2020, nonché in forza della legge n.105 del 2024;

- che le difformità relative alla diversa realizzazione delle porte e delle finestre, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico DPR 380/2001 e s.m.i.

Per la regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità, il Tecnico incaricato dal Tribunale stima in complessivi Euro 3.220,00 le spese da sostenersi, comprensive di onorari tecnici, sanzioni, diritti di segreteria ed oneri fiscali.

Con riferimento al lastrico solare descritto alla precedente lettera B), rispetto allo stato autorizzato di cui ai titoli abilitativi sopra riportati, il tecnico incaricato dal Tribunale ne **attesta la conformità urbanistica**, nonostante sia stata rilevata la realizzazione della gronda di un maggior spessore rispetto a quanto dichiarato nell'ultimo precedente edilizio. Difformità, comunque, irrilevante in quanto rientrante nelle tolleranze edilizie previste per legge.

Con riferimento al negozio descritto alla precedente lettera A), il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che **sussiste corrispondenza catastale** fra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso il comune di Quarrata (PT), in quanto le piccole difformità riscontrate non inficiano sulla rendita e, pertanto, non si rende necessaria la presentazione di una nuova planimetria; precisandosi, tuttavia, che ai fini della fusione del negozio con il lastrico solare, occorrerà presentare specifica variazione catastale.

Con riferimento al lastrico solare descritto alla precedente lettera B), il Tecnico incaricato dal Tribunale precisa che **non vi è corrispondenza catastale** fra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso il comune di Quarrata (PT).

Più precisamente l'avvenuta trasformazione in copertura a falde inclinate, avendo fatto venire meno la funzione di lastrico solare, rende necessaria la presentazione di una variazione catastale DOCFA per soppressione e fusione con il negozio sottostante di cui ne è pertinenza.

Per la regolarizzazione catastale delle suddette difformità, il Tecnico incaricato dal Tribunale stima una spesa complessiva - tra diritti catastali e spese tecniche - pari a circa Euro 450,00.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta che il **negozio** sia **provvisto**:

- di permesso di abitabilità/agibilità;
- della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio **non** risulta che il **lastrico solare** sia provvisto:

- del certificato energetico (APE);
- di permesso di abitabilità/agibilità;

- delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

Il tecnico incaricato dal Tribunale ed il Custode Giudiziario riferiscono che le unità immobiliari in oggetto risultano **occupate** dal debitore ma che sono, comunque, ***in corso le operazioni di liberazione coattiva***, in esecuzione dell'ordine emesso dal Giudice delle Esecuzioni in data 12/12/2024.

**Disponibilità del bene: occupato, ma in corso di liberazione.**

**Oneri condominiali: non risultano.**

**Prezzo base: €. 84.500,00 (Euro ottantaquattromilacinquecento/00);**

**Offerta minima: €. 63.375,00 (Euro sessantatremilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).**

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, ***personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare***, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](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 22 APRILE 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*

L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*) **deve essere contenuta in file avente l’estensione “zip.p7m”.**

**L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione.** Il file con l’estensione “zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite *link* contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “*inserimento offerta*” (vedi passo n. 6 del **manuale dell’utente**). 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 successivo accesso.

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

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "*Avv. Matteo Bolognini Proc. Es. n. 129/2024 Trib. Pistoia*" al seguente **IBAN IT 08 S 01030 13800 000003725612**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 129/2024 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](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 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 23/04/2025 al 28/04/2025 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 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).

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).**

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la **revoca** dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge ed è esente IVA, **salvo** l'esercizio da parte dell'esecutato dell'opzione per la sottoposizione ad IVA prevista dall'art. 10, comma 1 n. 8 ter, D.P.R. 633/1972.

Gli oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Avv. Matteo Bolognini Proc. Es. n. 129/2024 Trib. Pistoia*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 01/09/1993 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. 01/09/1993 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 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.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode, Is.Ve.G. S.r.l.**, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 - 1° piano, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it); Tel.: 0573 - 3571525/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Matteo Bolognini, in Pistoia, Corso Antonio Gramsci nn. 106-108 (Email: [matbolog@tiscalinet.it](mailto:matbolog@tiscalinet.it); Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno 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 relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet *www.astegiudiziarie.it* nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia (*www.tribunale.pistoia.it*);
- pubblicazione tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate - Plus*” dell'annuncio di vendita sui siti internet *Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it*;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito *Immobiliare.it*, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 31/12/2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Matteo Bolognini

