

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari civile e penale

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

Il sottoscritto **Avv. Giulia Cresci** (c.f. CRSGLI85H46G713N) con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, professionista delegato alla presente vendita unitaria dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel **procedimento esecutivo civile RGE 305/2011** e dal Giudice delle Esecuzioni Penale del Tribunale di Pistoia ex artt. 86 disp att c.p.p. e 591 bis c.p.c. nel **procedimento esecutivo penale SIGE 92/2024**, custode incaricato per entrambe le procedure l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, www.isveg.it, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) e pistoiaimmobiliari@isveg.it a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 14,30**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, Piano Terra, 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 sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

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

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

LOTTO UNICO

N. 2 (Beni nn. 1 e 2) di cui alla perizia

Bene N° 1 - Appartamento in Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale in Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25

Diritti di piena proprietà (1/1) su un appartamento ed un laboratorio artigianale, sotto meglio descritti posti in Pieve a Nievole (PT), località Colonna, via Amendola n. 25.

Si precisa che la quota di 1/2 della piena proprietà viene venduta in sede esecutiva civile (RGE 305/2011) mentre l'ulteriore quota di 1/2 della piena proprietà viene venduta in sede esecutiva penale (SIGE 92/2024). Oggetto della presente vendita unitaria è quindi l'intera piena proprietà del Lotto.

Bene 1. Trattasi di una **porzione residenziale posta al piano primo e secondo, oltre interrato**, di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra (unità artigianale descritta al Bene n. 2), corredata anche da un manufatto accessorio esterno.

Detta unità risulta così composta:

-al piano interrato da un locale ad uso cantina con accesso dal vano scala interno;

-al piano primo da un ampio locale soggiorno - pranzo, una cucina abitabile, tre camere, uno studio, un locale guardaroba, due bagni, oltre due disimpegni, vano scala di collegamento con i rimanenti piani, e due terrazzi di cui uno posto a nord ed accessibile dai vani studio e guardaroba, e l'altro posto a sud, accessibile sia dalla cucina posta al piano che dal resede comune mediante scala esterna.

-al piano secondo (soffitta) da quattro vani mansardati oltre due servizi (di cui uno non ancora completato) ed ampia terrazza a tasca;

L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato est, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi. L'area esterna attraverso la quale si accede al lotto in esame si attesta sulla via pubblica e risulta di proprietà di terzi.

Bene 2. Trattasi di una **porzione artigianale posta al piano terra** di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'unità residenziale descritta al Bene n.1. Detta unità risulta attualmente composta da quattro ambienti comunicanti tra loro e accessibili direttamente anche dalla corte esterna. L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato sud, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi, come meglio precisato in perizia.

Il Lotto in esame risulta collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde attrezzato e a parcheggio accessibile direttamente dalla Via Amendola.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in:

- **Foglio di mappa 4, particella 168, sub. 3, cat. A/7**, classe n. 3, vani n. 13, rendita 1510,64 mq (Bene 1).
- **Foglio di mappa 4, particella 168, cat. C/3**, classe n. 4, consistenza 243, rendita 916,14 mq (Bene 2)

Dai rilevamenti effettuati non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, non essendo stato provveduto all'aggiornamento dovuto a seguito delle opere edilizie realizzate in forza dell'ultimo titolo abilitativo come indicato nel paragrafo di riferimento.

Pertanto dovrà essere aggiornata la mappa catastale per inserire la porzione di loggiato al piano terra (riferita al Bene 2) mediante Tipo Mappale, e presentata la nuova planimetria catastale a variazione. Si rileva altresì la non corrispondenza del lotto catastale come identificato nell'estratto di mappa in atti rispetto allo stato dei luoghi, in quanto il confine del lotto lato est risulta posizionato parallelamente ad una distanza di circa ml.6,00 dal corpo di fabbrica, invadendo così la particella adiacente identificata dal mappale 162; peraltro tale difformità veniva evidenziata anche nel titolo di provenienza degli esecutati. La porzione della particella 162 occupata dal resede della particella 168 dovrà essere successivamente acquisita e/o perfezionata mediante idoneo titolo.

Parti comuni: Risultano a comune tra le due unità immobiliari (Bene 1 e Bene 2), il resede circostante l'intero edificio ed il vano tecnico posto al piano terra con accesso dal resede.

Servitù: Il terreno sopra il quale è stato edificato il complesso in esame risulta gravato da servitù di acquedotto a favore del Comune di Montecatini Terme.

Vincoli: Risulta trascritto il vincolo di destinazione a "portico aperto" in base all'art. 80 del R.E. del Comune di Pieve a Nievole, a seguito della richiesta di pratica edilizia n.111 del 9.08.2005, reg.part. 3292 del 18.11.2005.

Normativa urbanistica: L'intero lotto, nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona omogenea B3 così come definita nelle NTA di detto Comune agli artt. 21 sia per le norme generali che per le norme specifiche.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. L'immobile non è dotato di agibilità.

In relazione all'art. 40 della legge 47/85 e all'art.46 del D.Lgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza edilizia n.76 del 12.09.1974 in Variante alla Licenza n.29 del 1974; - Concessione edilizia n.57 del 30.04.1983 quale Variante in corso d'opera per modifiche ed adeguamenti volumetrici, alle Licenze di cui sopra; - Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1098 del 25.07.2003 (pratica n.1040/ 1985); - Denuncia Inizio Attività pratica n. 111 del 9.08.2005 per opere di manutenzione straordinaria tra cui la realizzazione di un loggiato e la realizzazione di un vano tecnico; - Comunicazione ai sensi della L.R. 01/05 art.82 relativa alla comunicazione di sospensione dei lavori di cui alla DIAE sopracitata oltre alla mancata realizzazione del vano tecnico.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Bene 1.- Il perito ha segnalato le seguenti difformità: - al piano secondo sono state in parte eseguite e in parte non completate alcune opere finalizzate alla trasformazione dell'attuale soffitta in mansarda abitabile pur non avendo un'altezza media e minima idonea; inoltre è stata realizzata a prolungamento dell'attuale gronda di copertura, una struttura metallica; - l'annesso al piano terra, oggetto di DIA, risulta parzialmente difforme non essendo state realizzate le opere edili richieste con il predetto titolo, quali ampliamento e modifica prospettica.

Bene 2.- Il perito ha segnalato che sono state realizzate le seguenti opere per parziale cambio d'uso da artigianale a residenziale: - parete in cartongesso per la formazione di un ambiente adibito a cucina-pranzo; - mancata demolizione della parete divisoria interna così come previsto nella DIA.

Le spese per le regolarizzazioni urbanistiche sono state considerate nella stima indicata in perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Stato conservativo: Il Bene 1 risulta internamente in ottimo stato conservativo per quanto riguarda il piano primo occupato dai vani principali ed accessori diretti, mentre la porzione al piano secondo risulta parzialmente al rustico. Il Bene 2 internamente risulta in buono stato conservativo. L'esterno del Lotto presenta uno stato di conservazione mediocre.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dai soggetti esecutati e da alcuni familiari.

Oneri condominiali: Il bene non è in condominio. Non risultano pertanto oneri condominiali.

Prezzo base: € 369.780,00 (Euro trecentossessantanovemilasettecentottanta//00)

Offerta minima: € 277.335,00 (Euro duecentosettantasettemilatrecentotrentacinque//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 7.000,00 (settemila/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. 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 17 giugno 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,

trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.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**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "**Procedura Esecutiva RGE 305/2011 e SIGE 92/2024**" al seguente **IBAN IT370010301380000003653701**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. RGE 305/2011 e SIGE 92/2024, lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 18 giugno 2025 al 23 giugno 2024, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento 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 14 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).

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario**. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva RGE 305/2011 e SIGE 92/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente

del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode l'**Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, www.isveg.it indirizzo email pistoiaimmobiliari@isveg.it e prenota.pt@isveg.it da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Giulia Cresci** (email: giulia.cresci@yahoo.it, tel. 0573.975870), con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37.

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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e [Kijiji - Ebay Annunci](http://Kijiji.com);
- 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, 13 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Cresci