

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**ASTE
GIUDIZIARIE®
Il sottoscritto Dott. Panattoni Andrea CF PNTNDR87L03E715J, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 15 novembre 2024 nel procedimento esecutivo n. **35/2024 R.Es.** a norma dell'art. 490 c.p.c.,
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSO
ASTE
GIUDIZIARIE®

- che in data 18 marzo 2025 si è tenuto il primo esperimento di vendita per l'immobile oggetto di questa procedura;
- che non sono pervenute offerte di acquisto;
- che è necessario procedere con un secondo tentativo di vendita.

Tutto quanto sopra premesso

AVVISAASTE
GIUDIZIARIE®
che il giorno **20 maggio 2025 alle ore 10.00**, tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, procederà alla vendita telematica asincrona, 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.
ASTE
GIUDIZIARIE®
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
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.
ASTE
GIUDIZIARIE®

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,

manca 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 conservativi che saranno cancellati 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.

LOTTO UNICO

- **BENE 1:** Diritti di 1/1 della piena proprietà su appartamento - categoria A3 - facente parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Montecatini Terme (PT) – Via dei Parlanti 5, interno 6, CAP 51016, di metri quadri 197,04. Unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta al piano primo, secondo e sottotetto e composta: al piano primo da ingresso, bagno, soggiorno, due camere e cameretta utilizzata come piccolo soggiorno; al piano secondo da ingresso, bagno, cucina-soggiorno, tre camere, balcone e ripostiglio con accesso al sottotetto in parte esclusivo ed in parte a comune. Si accede ai piani superiori tramite scala a comune condominiale. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia - Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

Foglio 29, particella 287, sub. 7, zona censuaria 2 categoria A3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34;

- **BENE 2:** Diritti di 1/1 dell’usufrutto e diritti di 6/10 della nuda proprietà su garage - categoria C3 - in Montecatini Terme (PT) - Via dei Parlanti 5, interno 6, CAP 51016, di metri quadri 66,94. Porzione di un più ampio complesso condominiale e segnatamente unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra e primo dell'edificio, con resedi di pertinenza e composto: al piano terra da ampissimo locale ad uso rimessa o garage, con altro locale similare posto sul retro (abusivo), resede tergale esclusivo e annessi posticci per ricovero animali, scala esterna in ferro di collegamento al piano superiore; al piano primo da ampissimo lastrico solare con forno a legna. A corredo è posto anche un resede a comune con altre unità immobiliari. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

Foglio 29, particella 241, sub. 1, zona censuaria 2 categoria C6, classe 6, consistenza 50, rendita € 255,65;

BENE 1: Non sussiste corrispondenza catastale. Alla data dei sopralluoghi svolti dal perito incaricato non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica. Infatti, i locali del piano secondo non corrispondono né con riguardo alla consistenza né con riguardo alla destinazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria. Inoltre, le altezze riportate non corrispondono a quelle reali dei locali. Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria con costi già detratti dalla stima eseguita.

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione. Risultano a comune con le altre unità immobiliari: l'ingresso esterno condominiale, il giardino posto sul lato ovest della palazzina, le scale interne a servizio della più ampia palazzina, "il tetto di copertura dell'intero edificio, androne di ingresso al piano terreno, vano scale da terra a tetto, resede part.458, area occupata dall'intero fabbricato mappale 287" (atto divisione per Not. Petrina del 15/03/1983). Il più ampio complesso condominiale ricade in zona urbanistica definita dal vigente RU del Comune di Montecatini come BR - B a prevalente destinazione residenziale. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione. Sono state accertate le seguenti discrepanze fra lo stato effettivamente rilevato e quello concessionato:

PIANO TERRA

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazioni dei prospetti;
- variazioni delle aperture esterne;
- realizzazione di scala esterna in ferro per l'accesso al lastrico solare del garage del piano terra;
- ampio vano tergale realizzato in assenza di qualsiasi titolo edilizio;
- realizzazione di rimesse posticce per ricovero animali sul resede tergale;

PIANO PRIMO

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazione dei prospetti;
- variazione delle aperture esterne;

- variazione dell'altezza interna;
- realizzazione di soppalco nel disimpegno della cucina (da rimuovere);
- realizzazione di scala esterna in ferro per l'accesso al lastrico solare del garage;
- lievi spostamenti di tramezzi interni e modifiche alle pareti interne;
- spessore muro interno differente da quello degli elaborati grafici dello stato concessionato;
- lastrico solare realizzato più grande rispetto agli elaborati grafici dello stato concessionato;

PIANO SECONDO

- variazione della sagoma oltre la tolleranza;
- variazione dei prospetti;
- variazione delle aperture esterne;
- variazione dell'altezza interna;
- lievi spostamenti di tramezzi interni e modifiche alle pareti interne;
- realizzazione di ripostiglio con l'accesso al vano sottotetto tramite scala in ferro;
- balcone realizzato in assenza di titolo edilizio da rimuovere;
- realizzazione di una ulteriore unità abitativa con cucina, bagno e camere.

Si dovrà provvedere alla rimozione di tutte le strutture realizzate in assenza di titolo edilizio al piano terreno al fine di ripristinare lo stato assentito. I costi di rimozione delle opere ad oggi ammontano ad euro 20.000 e sono stati già detratti dalla stima eseguita dal tecnico incaricato. Si dovrà provvedere anche alla presentazione di idoneo titolo in sanatoria per le opere abusive della abitazione i cui costi per onorari professionali, diritti, sanzioni, oneri concessori ad oggi ammontano ad euro 65.000 comprensive anche delle demolizioni per i ripristini. Tale importo è già stato detratto dalla stima eseguita dal tecnico incaricato.

Si precisa che l'incremento volumetrico riscontrato nell'abitazione non risulta sanabile con le ordinarie procedure, ma solo richiedendo la monetizzazione dell'abuso.

BENE 2: Non sussiste corrispondenza catastale. Alla data dei sopralluoghi svolti dal tecnico incaricato non sussiste corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica. Infatti, non risultano censiti i locali abusivi tergalì, il lastrico solare del piano primo e nemmeno le scale esterne in ferro di accesso a quest'ultimo. Inoltre, risulta non rappresentato il piccolo vano intercluso, realizzato per ampliare il ripostiglio dell'adiacente e confinante abitazione del piano terra. Di fatto questa piccola porzione dell'unità immobiliare risulta interclusa dal garage, ma risulta accessibile dall'abitazione posta al piano terreno della palazzina. Si

dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria con costi già detratti dalla stima fornita. Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in pessimo stato di manutenzione, al grezzo all'interno ed in parte pericolante, puntellato all'interno con appositi sostegni temporanei usualmente chiamati "cristi". Risultano a comune con le altre unità immobiliari: il giardino posto sul lato ovest della palazzina, a sud rispetto al garage che ne permette l'accesso alla pubblica via. Il più ampio complesso condominiale ricade in zona urbanistica definita dal vigente RU del Comune di Montecatini come BR - B a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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.

Disponibilità del bene: entrambi i beni oggetto di vendita risultano occupati.

Prezzo base: € 117.000,00 (euro centodiciassette,00);

Offerta minima: € 87.750,00 (euro ottantasettemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 8.775,00 (euro ottomilasettecentosettantacinque/00) o almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/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 sottoindicate, entro le ore 12.00 del giorno 19 maggio 2025, 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 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).

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

ASTE GIUDIZIARIE®

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 minorenni, 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 minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario di seguito precisato:

Intestazione "E.I. Trib. di PT n. 35/2024"

IBAN: IT15X 08358 13700 000000779838

Causale: "Proc. Esecutiva Trib. Pistoia n. 35/24 R.G.E. e Fall.to Trib. Lucca n. 28/2021, lotto n. UNICO, versamento cauzione"

Si ricorda che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 20 / 05 / 2025 al 26 / 05 / 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 di Pistoia).

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 verrà depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con apposito 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 Immobiliare n. 35/24 R.G.E"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di

subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** **

Si fa presente che il Professionista Delegato – Dott. Andrea Panattoni – procederà alla vendita unitaria del LOTTO UNICO; tuttavia, si fa presente che tale lotto unico ricomprende i diritti ricaduti in due distinte procedure:

- **procedura esecutiva 35/2024 presso il Tribunale di Pistoia;**
- **procedura concorsuale 48/2021 presso il Tribunale di Lucca.**
- **Pertanto, anche se è prevista la partecipazione ad un'unica gara, il trasferimento avverrà mediante l'emissione di due distinti Decreti di Trasferimento, ognuno dei quali soggetto al rispettivo pagamento di imposte, tasse e spese:**
- **D.T. n. 1: I diritti di usufrutto gravanti sul bene 1 (quota 1/1) e sul bene 2 (quota 1/1) saranno oggetto di Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Pistoia in quanto tali diritti risultano ricaduti nella procedura esecutiva 35/2024 presso il Tribunale di Pistoia;**
- **D.T. n. 2: I diritti di nuda proprietà sul bene 1 (quota 1/1) e sul bene 2 (quota 6/10) saranno oggetto di Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Lucca in**

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. S.r.l, CF 04195700481 con sede legale in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (E-mail prenota.pt@isveg.it Tel.: 0573/308256), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Panattoni Andrea, in Lucca, Via del Poggetto n. 439/d (Tel.: 0583/414194).

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 per la partecipazione alle vendite telematiche delegate dal tribunale di Pistoia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale di Pistoia;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- 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.

Lucca, 18 / 03 / 2025



Il Professionista Delegato e Curatore Fallimentare

Dott. Andrea Panattoni

