

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

Il sottoscritto Avv. Maria Evelina Principato (Cod. Fisc. PRN MVL 69D68 D612X), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 25-26 Gennaio 2024 nel procedimento esecutivo **n. 390 R.E. 2009**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **09 Aprile 2025 ad ore 9.00** presso l'Ufficio informativo e di assistenza per le vendite di Pistoia (al piano terra del Palazzo Mercuriale, in Pistoia Via XXVII Aprile n. 14), il professionista, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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**

Diritti di piena proprietà (1/1) su villetta ubicata a Marliana (PT) - Via Mammianese n.157 - loc. Goraiolo, interno 2, piano T-1.

Trattasi di porzione di complesso immobiliare denominato "Residence Poggio del Sole" costituita da abitazione di tipo villetta terra tetto a schiera, libera su due lati, contraddistinta dal numero due (sigla nel Regolamento di Condominio PO2) ed esattamente la seconda da sinistra verso destra, arrivando al complesso dalla strada provinciale. L'abitazione si compone di un reparto giorno composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura al piano terreno; di un reparto notte composto da camera matrimoniale, vano pluriuso utilizzato come cameretta/studio, disimpegno e bagno al piano primo; soffitta al piano sottotetto, non rappresentata in planimetria catastale, accessibile da botola posta nel disimpegno del piano primo. I due piani sono collegati da scale interna. Il fabbricato è corredato da due resedi esclusivi, uno antistante ed uno retrostante. Il resede antistante è occupato da un gradino/ballatoio che permette l'accesso tra lo stesso e l'abitazione.

La zona, dove è ubicato l'immobile, è dotata di fermata degli autobus, di un negozio di bar/generi alimentari e di un ristorante, con altri servizi di prima necessità a 9 km nel vicino paese di Marliana. Dal Regolamento di Condominio vigente si evince l'assegnazione in uso di posto auto scoperto, distinto dalla lettera "B" nella planimetria allegata al citato Regolamento, e precisamente il secondo

sulla sinistra per chi salendo dalla Via Mammianese si dirige verso l'interno del complesso residenziale (vedasi Allegato "M1" della perizia).

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da considerarsi comuni come per legge e destinazione ed in particolare sulla utilità comune rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana in foglio 9 mappale 123 sub.1 (b.c.n.c -- vialetto di accesso, parcheggi e spazi di manovra come graficamente rappresentato nell'elaborato planimetrico di cui allegato G).

Quanto sopra con i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, quali risultano dai titoli di provenienza, ed in particolare sull'accesso e sulla corte adibita a parcheggio, rappresentate dalla particella 123 sub 1, del foglio 37.

Dall'atto di provenienza risulta che sulla corte comune grava servitù di passo a favore della particella 472 del foglio 37, così come costituita e regolamentata con atto ai rogiti Notaio Giulio Cesare Cappellini stipulato in data 11 febbraio 1994, registrato a Pistoia il 22 febbraio 1994 al n. 449 ed ivi trascritto il giorno 01 marzo 1994 al n. 1030 reg. part. e riportata anche negli atti successivi di cui alle trascrizioni n.2637 del 18.05.1999 e n.794 del 16.02.2001.

Il bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana in foglio di mappa **37**, particella **123**, sub. **6**, categoria A/3, classe 4, Consistenza 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita catastale €. 258,23, piani T-1.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il CTU Geom. Cheti Petri nella relazione tecnica ha dato atto che il Regolamento Urbanistico del Comune di Marliana qualifica il fabbricato in area di Insediamenti a destinazione mista residenziale-turistica saturi BT1. Detta area è disciplinata dall'art.39.4 con destinazioni d'uso ammesse e regolate dall'art.39 - aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zona B).

Il CTU, riguardo la regolarità edilizia, ha precisato che l'immobile 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 risulta agibile.

Il CTU ha riferito che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità oggetto di perizia è stato edificato in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.32 del 3 Febbraio 1994
- Concessione Edilizia a variante n.102 del 23 luglio 1994
- Concessione Edilizia a variante n.77 del 13 ottobre 1995

In data 28 luglio 1997 è stato rilasciato Permesso di Abitabilità n. 5 -- Codice Interno 37/61 comprendente anche le relative certificazioni degli impianti.

Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica (APE). Data la tipologia della costruzione del fabbricato, l'esposizione, l'altitudine, gli infissi il CTU ha presunto che l'unità possa rientrare in classe energetica "G".

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Il CTU ha riferito che, paragonando gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi, è emerso che l'immobile risulta conforme ad eccezione della diversa dimensione del gradino che trovasi in prossimità dell'ingresso principale e necessario per superare il dislivello esistente fra il resede antistante ed il pianerottolo adiacente al piano di calpestio del piano terreno dell'abitazione. Detto pianerottolo di accesso, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla variante edilizia, è rappresentato, come contorno anche nella planimetria catastale, in maniera errata per la dimensione che viene indicata ml.1,60 x ml. 3,20 ma rilevata ml.1,60 x ml.1,60.

Il CTU ha dichiarato che, al fine di rendere l'immobile urbanisticamente e catastalmente conforme, è possibile optare per il ripristino oppure procedere ad una rettifica comunale e catastale.

Nel caso l'aggiudicatario voglia optare per la regolarizzazione dell'immobile, il CTU, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Marliana, ha precisato che lo stesso dovrà presentare l'Accertamento di Conformità in Sanatoria di cui all'art.209 della LRT.65/2014, con applicazione di sanzione amministrativa che va da un minimo di €.1000,00 ad un massimo di €.5000,00.

Il CTU ha precisato che per la sanatoria a livello comunale l'importo è pari ad €.1032,40, oltre all'aggiornamento catastale con pagamento per diritti di segreteria di €.50,00 e €.1.200,00 per spese tecniche, per un totale stimato ed indicativo di **€.2.282,40** tra sanzioni, diritti e spese tecniche.

Il CTU ha sconsigliato il ripristino per la presenza del dislivello terreno/resede e la quota interna alloggio.

Infine ha precisato che le conformità degli impianti sopracitati (elettrico-termico-idrico) sono quelli legati al rilascio del certificato di abitabilità ed inerenti al momento della costruzione, pertanto, tenuto conto dello stato prolungato di non utilizzo degli stessi, ritiene necessaria la loro revisione.

#### **Disponibilità dei beni:**

**Il bene è libero.** In ottemperanza al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 09/12/2024, la sottoscritta precisa:

**- che l'immobile sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva;**

**- che dei presumibili costi di smaltimento (quantificati in via approssimativa dall'Istituto Vendite Giudiziarie Srl in € 4.270,00 IVA compresa) si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali nella misura di €. 1.902,66 relativi alle spese dell'anno in corso e quello precedente, che sono a carico dell'aggiudicatario.

L'importo medio annuo delle spese condominiali è pari ad €. 733,43.

**Prezzo base: € 40.000,00 (Euro quarantamilavirgolazerozero).**

**Offerta minima: € 30.000,00 (Euro trentamilavirgolazerozero),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecentovirgolazerozero).**

**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 08 Aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), deve essere contenuta in un file avente l'estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse**

una diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (vedi passo 6 del Manuale dell'Utente).

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, 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 ed 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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 pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 390 R.E. 2009** al seguente **IBAN IT 02 F 01030 13800 000003678418**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 390/2009 R.G.E., 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 saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista



delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 09 Aprile 2025 al 14 Aprile 2025, 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 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 (**IBAN IT 02 F 01030 13800 000003678418**) 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)

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 infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 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. 390/2009 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il Custode, in carica, nominato con provvedimento del 16 Gennaio 2020, Is.Ve.G. Srl Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, con sede in Prato, Via Giachetti n. 35 ed Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, piano 1°, (Tel. 0573 3571525 - 3571532), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Evelina Principato, in Pistoia, Piazza Giovanni XXIII n. 3 (Tel.: 0573/24789-0573/366121; Fax: 0573/366105).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

**- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito [Immobiliare.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 14 Dicembre 2024