Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Federica Bartolozzi, c.f. BRT FRC 65C45 G713P, con studio in Pistoia, Via Galliano n. 2, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Pistoia in data 11/06/2026 in ordine alla procedura esecutiva **RGE n. 178/2025, instaurata dopo il 28.2.2023 e, quindi, con applicazione della disposizioni di cui al d.l.vo 149/2022, c.d. Riforma Cartabia,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 marzo 2027 alle ore 10,00** presso lo studio della Delegata si svolgerà la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 trovano, 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

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

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.

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA IN LOTTO UNICO INDICATO IN PERIZIA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Piena proprietà di:

Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n°61, edificio unico, scala A, piano secondo, inserito in palazzina avente destinazione d'uso mista, commerciale al piano terreno e residenziale ai piani in elevazione, posta nel comune di Ponte Buggianese Via Buggianese n° 61, ubicato al piano secondo.

Comprende i seguenti vani abitativi ed accessori: ingresso aperto sul locale soggiorno, cucina, disimpegno zona notte su cui si affacciano n. 2 (due) bagni e n. 2 (due) camere matrimoniali, oltre a ripostiglio. L'appartamento è dotato di ampia terrazza a livello collegata al loc. cucina sull'intero fronte dei lati Sud ed Est (in ques'ultimo con maggior estensione) ed in parte sul lato Nord. La superficie lorda dei locali abitativi ed accessori risulta di mq 98,00 circa oltre alla terrazza di mq 72,00.

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ponte Buggianese (PT) - Via Buggianese n° 61-63, edificio unico, scala A, piano terreno posizionato al piano terreno (lato Ovest) della palazzina comprendente l'immobile abitativo, collegato alla Via Buggianese da Vialetto carrabile e corte ad uso comune, rispettivamente sul lato Nord e Lato Sud dell'edificio.

E' costituito da spazio rettangolare asfaltato di mq 13,00.

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

Dati catastali: Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

in **foglio di mappa 3, particella 361 subalterno 16,** categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 112, escluse aree scoperte mq. 99, Rendita Euro 278,99 (bene 1) e **particella 361 subalterno 3,** categoria C/6, classe 1, consistenza e superficie catastale mq 13, rendita euro 20,14 (bene 2), oltre ai diritti sulle parti comuni ex art. 1117 c.c..

I beni periziati ricadono in palazzina di tipo condominiale avente destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai superiori, comprendente n°8 immobili di cui n°7 abitativi disposti su tre livelli (terreno, primo e secondo) oltre a posti auto scoperti posizionati sul lato sud dell'edificio. Gli alloggi ed i posti auto hanno accesso dalla Via Comunale Buggianese tramite vialetto pedonale e strada carrabile. Le abitazioni sono raggiungibili da rampa scale esterna attestata sul lato Sud del fabbricato con sviluppo dal piano terreno al secondo. Al piano terzo è presente lastrico solare ad uso esclusivo con suddivisione in varie porzioni abbinate alla Prop. degli alloggi.

Le parti e comune dell'edificio sono riportate nell'elaborato planimetrico catastale corrispondente alla Particella 361 del Fog.3, avente Prot. PT0019482 del 13.03.2013, identificate come segue;

- Mappale 361 Sub.24 Vialetto Carrabile - Corte ad uso comune BCNC.
- Mappale 361 Sub.25 Corte, scale, terrazzi, sbarco scale ai vari livelli ad uso comune dal Sub.10 al Sub.20 e Sub.29, BCNC.
- Mappale 361 Sub. 26 Stradello di accesso, BCNC.

La descrizione delle pertinenze risulta per esteso nell'atto di provenienza stipulato il 20.10.2005.

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato: Ponte Buggianese avente Cod. Fiscale 91015280471

Dati urbanistici: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'edificio in cui sono inseriti i beni ricadenti nella procedura, risulta edificato per minor consistenza già in data precedente al 01.09.1967, quindi modificato ed ampliato a seguito dei seguenti atti amministratovi rilasciati dal comune di Ponte Buggianese;

- Licenza Edilizia n. 27 del 21.04.1983.
- Licenza Edilizia n. 70 del 21.06.1988.
- Concessione Edilizia n. 57-1990 del 06.06.1990 a cui segue Variante finale n. 73-1990 del 13.11.1990;
- Concessione Edilizia n. 28-1995 del 27.06.1995;
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 01/1995 del 26.06.1995;

- Abitabilità PE n. 24/1996 depositata 25.10.1996 n. 425 riferita alla concess. n. 28/1995 da intendersi attestata comma 3 art.4 Dpr 425.1994 in assenza di risposta/rilascio da parte del Comune nei successivi 45 gg.

Il certificato di conformità imp. Elettrico ed il certificato di conformità dell'impianto Termico e tubazioni Gas risultano allegati alla domanda di Abitabilità depositata il 25.10.1996 Prot. 9348 al Com. Ponte Buggianese.

Dalla Comparazione degli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 28-1995 del 27.06.1995 e domenda di abitabilità PE n. 24/1996 del 25.10.1996 n. 425 con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito il 10 aprile 2026, per l'abitazione Bene n. 1, risulta una buona corrispondenza fra tavole grafiche depositate e quanto direttamente verificato, quindi l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e rispondente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ponte Buggianese.

Sono state accertate opere accessorie eseguite in assenza di autorizzazione o SCIA edilizia successivamente ai suddetti titoli, riconducibili nella realizzazione di tettoia in legno (superficie di circa mq 20) su terrazza e chiusura con telaio metallico e pareti in policarbonato di modesta superficie del terrazzo per ricavare un ripostiglio (lato Nord terrazzo). Detti manufatti risultano eliminabili senza procurare danno alla muratura di contatto, per cui nella valutazione del bene sono portati in detrazione i costi (stimati) necessari allo smontaggio e smaltimento al fine di ottenere la conformità edilizia dell'immobile.

Gli elaborati grafici a corredo della concessione n. 28-1995 del 27.06.1995 rappresentano l'area scoperta destinata a parcheggi di tot. mq 332,75 di cui una parte è stata catastalmente individuata come proprietà privata per l'utilizzo di n°7 posti auto complessivi (uno per ogni alloggio) la restante come resede privato del fondo commerciale e corte ad ad uso comune, viabilità ed ulteriore parcheggio.

Il posto auto oggetto di perizia non è individuato in dettaglio nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n°28-1995 del 27.06.1995.

Il bene può essere considerato urbanisticamente conforme in quanto compreso nella maggior superficie dell'area destinata a parcheggio su elaborati grafici progettuali.

La parte aggiudicataria, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, sostenendone oneri e spese tecniche.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

Vendita non soggetta ad IVA.

Oneri condominiali.

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

A seguito di richiesta informazioni e dati alla Società è pervenuta al CTU Email di risposta in data 20.04.2026 in cui si dichiara la regolarità nei pagamenti del Proprietario utilizzatore per l'ultimo rendiconto chiuso al maggio 2025, con incidenza di spese straordinarie di Euro 750,00.

La previsione per l'esercizio 2025.26, risulta di circa Euro 1000,00.

Non ci sono delibere per opere straordinarie in corso di esecusione.

Il prezzo base, con detrazione delle somme indicate per regolarizzazione urbanistica e catastale, è di **Euro 86.700,00.**

Offerta minima: potrà essere presentata offerta non inferiore al prezzo base ridotto fino ad ¼ (un quarto) e dunque l'offerta non potrà essere inferiore ad **Euro 65.025,00.**

Cauzione: una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo offerto.

In caso di gara l'**aumento minimo sarà di Euro 1.500,00.**

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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) .

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 9 marzo 2027 ovvero del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve 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; 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 deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

depositarli successivamente all'aggiudicazione, al momento della richiesta di detta documentazione da parte del Delegato).

L'offerta dovrà altresì contenere :

- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo 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 che possono anche essere prodotte al momento dell'aggiudicazione su richiesta del Delegato);
- 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;
- 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, 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

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

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 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'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni all'aggiudicatario.

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).

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ovvero non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Avv. Federica Bartolozzi Delegato Proc. Es. 178 2025 Tribunale Pistoia" al seguente IBAN: IT 30E0103013800000003789877; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE n. 178/2025 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, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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 **unica offerta valida,** il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e terminerà **alle ore 12,00 del giorno 16 marzo 2027.**

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 di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

1. a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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);
2. dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

Se il prezzo alla 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).

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

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

Nel caso in cui, alla scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario non rendesse l'autodichiarazione ex art. 22 D.lgs 231/2007, il professionista delegato ne darà notizia al G.E. proponendo **istanza per la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.**

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Federica Bartolozzi Proc. Esec. 178/2025 Tribunale Pistoia" o bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato a ""Avv. Federica Bartolozzi Proc. Esec. 178/2025 Tribunale Pistoia" all'iban sopra indicato, salvo quanto sotto precisato in caso in cui risulti parte della procedura esecutiva un creditore titolare di mutuo fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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 la restante somma (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, sopra menzionato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Is.Ve.G. di Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), email prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia, tel. 0573 769753, cell. 3339122693, e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com, PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it.

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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza unitamente alla relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it)
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;

Avv. Federica Bartolozzi
via Galliano n. 2 - 51100 Pistoia
tel. 0573 769753
c.f. BRT FRC 65C45 G713P P. IVA 01350810477
e-mail: avvfedericabartolozzi@gmail.com
PEC federica.bartolozzi@pec.avvocatipistoia.it

- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea Spa, secondo le modalità stabilite in delega.

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, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Bartolozzi