TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Martina Torracchi, C.F. TRR MTN 81T58 G713L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 04 Aprile 2024 nel procedimento esecutivo **n. 127/2022 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 Febbraio 2027 alle ore 14:00,** presso il proprio studio in Pistoia (PT) Via Panciatichi, n. 1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino all'emissione del decreto di trasferimento.
Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.
Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza **entro il versamento del saldo prezzo**; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

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

LOTTO N°14 Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pescia (PT) - VIA SQUARCIABOCCONI, N°22, piano T-1°-2°-3° identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pescia al foglio di mappa n. 94, particella 182, subalterno 33, categoria F3.

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' 1/1 sopra fabbricato già ad uso didattico, da terra a tetto, elevato di quattro piani fuori terra, attualmente in stato di completo abbandono, in parte parzialmente crollato ed in precarie condizioni statiche e manutentive, con porzioni di fabbricato demolite, solai che presentano cedimenti e crolli con fori, infiltrazioni che causano il distacco degli intonaci, parzialmente interessato da intervento di ristrutturazione mai ultimato, con annessa corte esclusiva tergale, sito in Comune di PESCIA (PT), cap 51017, Frazione "ALBERGHI", Via Squarciabocconi, N°22, di 1239,49 mq. L'immobile, attualmente di natura residenziale (in considerazione dell'intervenuto cambio di destinazione) e raggiungibile direttamente dalla strada mediante area di pertinenza della limitrofa Chiesa e corte comune identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, è composto da Piano Terreno, Piano

Mezzanino, Piano Primo e Piano Secondo Sottotetto privi di impianti e tramezzature a seguito delle opere edilizie di demolizione eseguite e, collegati da una scala interna inagibile.
Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia: foglio 94, particella 182, subalterno 33, categoria F/3.
L'edificio si trova in completo stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche ed anche di sicurezza, tenuto conto che durante i lavori di ristrutturazione -eseguiti solo parzialmente- sono state demolite alcune parti strutturali, tra cui il solaio del Piano Terreno, senza che il materiale di risulta venisse trasportato alla pubblica discarica, impedendo in questo modo il normale camminamento all'interno dei locali. Si segnala inoltre che la soletta della scala che conduce ai Piani Superiori risulta scollegata dalla base, rendendola quindi inaccessibile.
Si rileva inoltre che la corte a comune con altra unità immobiliare (facente parte di un contesto edilizio con tipologia condominiale) e, che al momento rappresenta l'unica modalità di accesso all'ingresso dell'edificio, presenta vegetazione spontanea invasiva diffusa oltre a detriti di vario genere, che creano notevole difficoltà nel percorso.
L'immobile è privo di infissi interni ed esterni, ad eccezione di qualche telaio in legno di finestra al Piano Terreno (completamente mancante di vetri e di altre elementi) con qualche tapparella cadente e, di alcune finestre, in cattivo stato manutentivo, sulla parte retrostante a confine con la Chiesa.
L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, quindi non presenta parti ordinariamente definite comuni. Tuttavia si riferisce che, lo stesso ha diritto alla piccola corte a comune con altra unità immobiliare, che al momento costituisce l'unico accesso per raggiungere la proprietà, identificata al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94 dal MAPPALE N°182 SUBALTERNO N°34, quale BENE COMUNE NON CENSIBILE, senza altre referenze catastali.
Si fa presente che l'area posta tra la Via Squarciabocconi ed il fabbricato "*de quo*", di pertinenza della Chiesa (situata sul Lato sinistro del bene), risulta delimitata con recinzione da cantiere che impedisce l'ingresso, ma soprattutto è occupata "illegittimamente" da materiale da cantiere, da materiale di risulta e, da un macchinario di enormi dimensioni del tipo gru e betoniera.
L'immobile risulta libero da persone, anche in considerazione dello stato edilizio e manutentivo in cui si trova, ma al suo interno vi sono, oltre a beni mobili abbandonati, resti di demolizioni e crolli avvenuti nel tempo.
In ragione di quanto sopra, la visita dell'immobile sarà possibile limitatamente alle parti non interessate da crolli e/o demolizioni e la procedura non darà corso alla liberazione del bene dai rifiuti presenti all'interno.

Situazione urbanistica e catastale:

Strumento urbanistico vigente del COMUNE DI PESCIA è il Piano Operativo ADOTTATO in data 31 Maggio 2019 con deliberazione Consiglio Comunale N°53 , Pubblicato sul B.U.R.T. N°24 del 12 Giugno 2019, APPROVATO in data 20 Luglio 2022 con deliberazione Consiglio Comunale N°49 e Pubblicato sul B.U.RT. N°42 del 19 Ottobre 2022 , vigente dal 19 Novembre 2022. L'area all'interno della quale ricade il complesso immobiliare, secondo l'ART. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, è classificata come ZONA "A": PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE DI IMPIANTO STORICO.
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 non risulta agibile.
Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:
- che l'edificio in oggetto, originariamente nato per esigenze didattiche, è stato costruito in epoca remota, antecedentemente alla prima Legge Urbanistica N°1150 del 18 Agosto 1942, comunque in data anteriore al 01° Settembre 1967;
-che successivamente è stato interessato dai seguenti Atti Amministrativi:
-Denuncia di Inizio Attività N°612/DIA/2001 del 25 Luglio 2001, Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°2269//01, per manutenzione straordinaria per il consolidamento statico della copertura; intervento mai realizzato;
-Autorizzazione Edilizia N°1111/2002 del 19 Febbraio 2002, Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°751/A/02, relativa a progetto per la ristrutturazione di edificio con relativo cambio di destinazione d'uso, integrata per sostituzione documenti in data 30 Maggio 2002 Protocollo Unità Organizzativa Urbanistica N°1618/A/02, successiva Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03 del 14 Aprile 2003, Protocollo N°9299 e, Variante in Corso D'opera.
I lavori oggetto dei Titoli Edilizi sopramenzionati, con particolare riferimento alla Variante in Corso D'Opera alla Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03, sono stati realizzati solo in parte e, si sono interrotti.
Al momento in cui è stato operato il sopralluogo da parte del CTU, il fabbricato si presentava completamente privo di impianti, finiture e rifiniture, di infissi interni ed esterni (tranne qualche parte di vecchia finestra in legno assente di vetri sul prospetto principale piuttosto che di finestre in alluminio verniciato di bianco sulla parte Lato Chiesa): un vero e proprio cantiere, purtroppo fermo da circa 19 anni, dove le opere compiute nella previsione del progetto di cui alla Denuncia di Inizio Attività N°520/D/03, sono effettivamente marginali.

Si consideri che il progetto ambizioso vedeva il cambio di destinazione d'uso da edificio didattico a residenziale con alcune porzioni al Piano Terreno impiegate ad uffici/studio, mentre la residua parte ed i sovrastanti Piani collegati da ascensore in corpo esterno sarebbero stati destinati a N°15 unità abitative, con la realizzazione di solaio intermedio per ricavare ulteriore Piano Mezzanino. Di fatto l'intervento si è arrestato con opere di demolizione del solaio del Piano Terreno in parte scavato per ribassare la quota rispetto al Piano Strada, alla demolizione di alcuni corpi di fabbrica secondari tergali ed alla realizzazione del solaio intermedio, almeno per quanto è stato possibile verificare dall'esterno e, dalle poche zone interne accessibili ed agibili.

Ovviamente anche le misure prese dal CTU, causa impraticabilità delle stanze e, dell'esterno, sono riferibili solo ad alcune zone; tuttavia il confronto con le dimensioni riportate negli atti abilitativi si è rivelato positivo, nel senso che la raffigurazione dell'edificio quale Stato Precedente oggetto di intervento risultava fedele ai luoghi ed anche alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Catasto in data 29 Ottobre 1996.

La situazione in cui si trova l'immobile da un punto di vista meramente urbanistico, secondo il C.T.U., è certamente anomala, se la si pensa proiettata ad una valutazione di conformità edilizio-urbanistica: nel senso che, lo stato dei luoghi oggi non si riflette più con l'entità e l'identità che aveva all'inizio dei lavori attestate per la Denuncia di Inizio Attività, ma al contempo non si configura neppure con lo stato progettuale (Stato Modificato) posto che l'intervento di ristrutturazione non si è realizzato.

L'unica dichiarazione che è possibile sostenere, sulla base di dati oggettivi è quella che asserisce la conformità urbanistica dell'edificio alla presentazione delle pratiche edilizie, quindi prima dell'inizio dei lavori.

Si rileva che, pur non avendo potuto riprendere le altezze del fabbricato, il C.T.U. ha notato una modificazione nelle altezze delle falde del tetto, che pur mantenendo la medesima impostazione delle gronde, sono state "rialzate" per tutta la lunghezza con due "filari" di mattoni, allo scopo di determinare internamente una quota maggiore.

Tale opera pur non essendo stata contemplata nel Titolo Edilizio -anzi nella Relazione Tecnica si legge chiaramente la volontà di non aumentare l'altezza del fabbricato- sarebbe potuta essere sanata in corso d'opera oppure con una Variante Finale in quanto lo strumento urbanistico e la destinazione di zona all'epoca lo consentivano, mentre oggi non è più possibile e, conseguentemente chi acquisirà la proprietà del bene dovrà procedere alla rimessa in pristino, a meno che non si prospettino più avanti altre soluzioni da concordare con l'amministrazione.

Tenuto conto che l'immobile per essere reso agibile e funzionale dovrà necessariamente essere ristrutturato con presentazione di nuove soluzioni progettuali e pratiche edilizie presso il Comune, a

quel momento sarà possibile affrontare e definire la questione “altezza” che il CTU ripete all’estradosso (da quota terreno a quota impostazione gronda) resta uguale -si vede solamente la gronda con uno spessore più grande- ma cambia internamente dando maggiore agio e sommità ai locali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Situazione catastale:

Il fabbricato in esame è stato accatastato con Categoria F/3 che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e non ancora ultimati. La suddetta Categoria assume natura provvisoria e la sua durata varia da sei mesi ad un anno (Circolare 4/T del 29 Ottobre 2009 dell'Agenzia delle Entrate).

All'immobile in costruzione viene assegnata la Categoria F/3, per poi essere accatastato a seconda dell'uso delle varie porzioni di immobile.

La circostanza che i lavori di ristrutturazione non siano stati ultimati, anzi a distanza di molti anni siano rimasti fermi a pochissime opere effettivamente compiute, ha determinato l'inadempimento circa la presentazione della/e Scheda/e Planimetrica/e per censire il bene nella sua interezza o sue porzioni immobiliari, nell'ipotesi che venisse rispettato il progetto edilizio.

L'assenza della Scheda Planimetrica conforme all'ultimo Elaborato Planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Pistoia il 03 Dicembre 2004 al Protocollo N°PT0126887, che comunque raffigura già l'ingombro dell'edificio a lavori ultimati (con demolizione dei corpi avanzati esterni, di fatto non più presenti in loco), non consente una valutazione in merito alla corrispondenza catastale di cui all'Art.29 Comma 1 Bis della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985.

In questo particolare caso, è possibile attestare esclusivamente la conformità della Ditta Catastale risultante in visura rispetto a quella reale.

L'immobile oggetto di vendita, rappresentato al Catasto Fabbricati in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°33, deriva dalla soppressione dei seguenti immobili:

* in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°181;
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°1;
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13 (Bene Comune non Censibile);

*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14;
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15;
giusta variazione del 03 Dicembre 2004, Pratica N°PT0126887 in atti dal 3 Dicembre 2004 per Ampliamento - Demolizione parziale-Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 14639.1/2004).
Significando che,
-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°13 derivava da variazione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43288 in atti dal 07 Marzo 2003 -Costituzione di Beni Comuni- (N° 1220.1/2003).
-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°14 derivava da Fusione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43244 in atti dal 07 Marzo 2003 Fusione (N°1215.1/2003), dalla soppressione dei seguenti immobili:
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°3;
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°4;
-l'originario immobile rappresentato in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°15 derivava, giusta divisione del 07 Marzo 2003, Protocollo N°43248 in atti dal 07 Marzo 2003 Divisione (N°1216.1/2003), dalla soppressione del seguente immobile:
*in FOGLIO DI MAPPA N°94, dalla PARTICELLA N°182 SUBALTERNO N°5.

L'aggiudicatario, 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. 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: libero.
Oneri condominiali: non presenti.
Prezzo base: € 111.500,00 (Euro centoundicimilacinquecento/00)
Offerta minima: € 83.625,00 (Euro ottantatremilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.
Vendita soggetta ad I.V.A.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 febbraio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 127/2022 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT12 P086 7313 8000 0000 0917 158, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto

dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 127/2022 R.G.E., lotto n. 14, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara,

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 18/02/2027 al 23/02/2027, 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 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, nonché dell'I.V.A. nella misura e nelle modalità previste dalla legge, 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 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 ad I.V.A. e 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. 127/2022 R.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.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, IS.VE.G. S.r.l. di Firenze, con sede in Firenze Borgo Albizi 26, tel. 0573.308256, www.isveg.it, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Martina Torracchi, con studio in Pistoia, Via Panciatichi, n. 1 (Tel. E fax: 0573. 367724). Si ribadisce che la visita sarà possibile limitatamente alle parti non interessate da crolli e/o demolizioni e che la procedura non darà corso alla liberazione del bene dai rifiuti presenti all'interno.

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, dell’ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita.

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

Pistoia, 28.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Martina Torracchi