TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Irene Tesi, CF: TSERNI81A68G713H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/06/26 nella procedura esecutiva **R.E. n. 71/25**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.30**, presso la postazione informatica sita in Palazzo S. Mercuriale, Via XXVII Aprile a Pistoia, 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 conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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

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

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

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

LOTTO UNO

Diritti di nuda proprietà pari a 1/1 su terratetto per civile abitazione e su area urbana ubicati nel **Comune di Serravalle Pistoiese (PT**) - via Provinciale Montalbano n. 722.

Il terratetto è ubicato ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel Comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.
Si trova nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.
Il terratetto oggetto di stima ha due piani fuori terra oltre una soffitta morta, ed è una porzione di un più ampio fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari con destinazione residenziale, libero su tre lati. Esso è composto al piano terreno da ingresso-angolo cottura-pranzo e soggiorno oltre a piccolo

resede esclusivo esterno sul retro. Il primo piano, raggiungibile tramite vano scala posto in posizione centrale, è composto da disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato e soppalco dal quale si raggiunge la soffitta morta, altro bagno e camera.
Per ciò che riguarda l'area urbana, essa è costituita da una porzione di terreno che attualmente è in parte ricoperta di ghiaino e in parte inerbita ed è ubicata di fronte al fabbricato principale.
Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali a norma di legge e consuetudine.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42 particella 26,** categoria A/3, classe 1,vani 4, superficie catastale 91 mq, rendita Euro 185,92, piani T-1 **(terratetto)** ed in **Foglio 42 particella 242,** categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 27,89, piano T **(area urbana).**

Servitù:

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita reg. part. 2523 del 1978 precedente all'atto di provenienza di questo bene: "Esiste il diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla redola esistente che insiste sul mappale 239 fino all'aia comune, mappale 242, siccome risulta dall'atto di divisione rogato dal notaro G. Cesare Cappellini il 10 luglio 1947".

Situazione urbanistica e catastale:

A) Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di trasformazioni legittimate con la seguente pratica edilizia:
- Domanda di Concessione Edilizia presentata il 03/07/1997 al n. di protocollo 11328, Pratica Edilizia n. 306/97 e successiva Concessione Edilizia n. 306 rilasciata il 14/02/1998. In data 16/02/1998 è stato dichiarato l'inizio dei lavori. La pratica riguarda la ristrutturazione di un intero fabbricato composto da tre unità immobiliari. Attualmente vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di ristrutturazione presentato nel 1997.
Vi sono delle piccole differenze rispetto al progetto e nello specifico l'apertura tra cucina e pranzo che è stata realizzata più ampia e la collocazione dei sanitari nel nuovo bagno a primo piano che sono stati montati nel lato opposto della stanza rispetto a quanto previsto.
Queste piccole differenze rientrano però tra quelle previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 riguardante le tolleranze edilizie e nello specifico al comma 2.
Con riguardo all'area urbana, l'immobile non risulta agibile. All'epoca della vendita, dicembre 1988, gli acquirenti hanno acquistato anche un box in lamiera con una richiesta di condono pendente.
Trattasi del condono edilizio n. 817 del 28/07/1986 (PE 107/1993) a seguito del quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria per costruzione di box in lamiera uso rimessa il 20/05/1993 n.

107 con prot. 6342. Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la sanatoria rilasciata in quanto sull'area urbana non vi è più edificato alcunché.
Andrà presentata una Scia in sanatoria per demolizione di opera legittima non contestuale alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione (art. 135, comma 2, lett. e ter) l.r. 65/2014).

B) Per ciò che riguarda il terratetto, la planimetria catastale attuale non riporta alcuna delle variazioni che sono state apportate all'immobile negli anni. Le difformità riguardano prevalentemente il primo piano nel quale è stata ridotta una delle due camere per realizzare un nuovo bagno, mentre l'altra camera è stata ridotta nelle dimensioni con la realizzazione di un antibagno e di una scala in legno che porta ad un soppalco.
Oltre a questo nella mappa catastale il resede esclusivo risulta erroneamente campito come fosse un edificio: per sistemare la mappa andrà fatto un tipo mappale di demolizione riguardante ciò che erroneamente è indicato come fabbricato e successivamente andrà ripresentata una planimetria aggiornata con l'inserimento del nuovo bagno, dell'antibagno e del soppalco e nell'occasione andrà meglio rappresentata l'unità immobiliare: riportando il giusto posizionamento di finestre e porte, le reali misure dell'intero immobile. In questo modo verranno aggiornati anche i metri quadrati catastali effettivi indicati nei dati di superficie e il resede esterno esclusivo.
Per ciò che riguarda l'area urbana, la corrispondenza catastale non può essere dichiarata in quanto:
- la planimetria catastale riporta il disegno del box metallico così come rilevato all'epoca quando è stato richiesto il condono perché costruito senza titolo.
Del box e della base in cemento sulla quale poggiava non vi è più alcuna traccia, quindi la planimetria esistente non identifica lo stato attuale.
Si specifica che attualmente i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.
Sarà necessario provvedere ad una voltura catastale per accrescimento che formalizzi l'estinzione dell'usufrutto del cousufruttuario defunto e l'accrescimento fino all'intero della quota dell' attuale usufruttuaria.

*

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 dei beni: occupati con contratto di locazione opponibile. Scadenza contratto: 30/04/2032

Prezzo base: € 71.000,00

Offerta minima: € 53.250,00, pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

*

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su terratetto per civile abitazione ubicato nel **Comune di Serravalle Pistoiese (PT**) - via Provinciale Montalbano n. 722, su terreno agricolo con lieve pendenza posto a nord est del fabbricato principale con il quale confina su due lati e diritti su bene comune non censibile area urbana costituita da striscia di terreno inerbito (B.C.N.C.)-

Gli immobili sono ubicati ai piedi delle colline del Montalbano che arrivano fino al San Baronto, a solo un chilometro dalla frazione di Casalguidi nel Comune di Serravalle Pistoiese, in provincia di Pistoia.

Si trovano nella zona pedecollinare caratterizzata da prevalenza di zone verdi, coltivate ad ulivi oltre a zone incolte, e dalla presenza di pochi edifici sparsi disposti lungo le direttrici stradali principali completamente circondati da ampi spazi verdi.

Il terratetto oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato, ha due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e una parte del piano soffitta, è libero sui due fronti e su altri due lati nella parte tergale. E' composto al piano terreno da lungo corridoio d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina con ripostiglio e terrazza.

Alla fine del lungo corridoio di ingresso partono le scale che portano al seminterrato e ai piani superiori: seminterrato composto da due stanze e corridoio che porta verso l'esterno, piano primo composto da disimpegno, due camere e bagno e piano soffitta composto da largo pianerottolo intermedio e vano parzialmente abitabile in cima alla scala.

All'interno del terreno agricolo si trovano vari alberi ed alcuni ulivi.

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali a norma di legge e consuetudine.

Il compendio pignorato risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42, Particella 240 sub. 3**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, 179 mq. rendita Euro 325,37, al **Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42, particella 342**, qualità vigneto, classe 1, di Ca 30, reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,28, al **Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42, particella 243**,

qualità FUD ACCERT, superficie 22, 10 are, al **Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42, particella 670 sub. 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 0,5 vani, rendita Euro 27,11, al **Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in Foglio 42, particella 366**, categoria E.

Servitù:

Si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita reg. part. 2523 del 1978 precedente all'atto di provenienza di questo bene: "Esiste il diritto di passo alla pedona e con qualsiasi mezzo sulla redola esistente che insiste sul mappale 239 fino all'aia comune, mappale 242, siccome risulta dall'atto di divisione rogato dal notaro G. Cesare Cappellini il 10 luglio 1947".

Situazione urbanistica e catastale:

A) Il fabbricato del quale fa parte il terratetto oggetto di stima è stato edificato in epoca remota e quindi prima del 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di trasformazioni legittimate con la seguente pratica edilizia:

- Richiesta di sanatoria edilizia pratica n. 911 del 01/09/1986 e successiva domanda di condono acquisita al protocollo generale n. 7122 il 01/01/1993.

A queste richieste è seguito il rilascio di concessione in sanatoria n.115/93 in data 31/05/1999.

- Domanda di Concessione Edilizia presentata il 03/07/1997 al n. di protocollo 11328, Pratica Edilizia n. 306/97 e successiva Concessione Edilizia n. 306 rilasciata il 14/02/1998. In data 16/02/1998 è stata dichiarato l'inizio dei lavori. La pratica riguarda la ristrutturazione di un intero fabbricato composto da tre unità immobiliari. Attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di ristrutturazione presentato nel 1997 in quanto le opere non risultano realizzate in conformità ai disegni allegati alla pratica.

Sarà necessario presentare un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001.

Con riguardo al terreno oggetto di esecuzione, esso presenta diversi annessi e tettoie costruite in legno e metallo e con coperture miste in onduline, canniccio e legno costruite senza alcun titolo edilizio. annessi né tanto meno sanare quelli già presenti.

Andranno quindi demolite e andranno portati in discarica tutti i residui di tale demolizione.

Per poter regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico andrà presentata al Comune di Serravalle Pistoiese una comunicazione per demolizione spontanea di opere abusive.

Dal punto di vista catastale, a seguito della demolizione, dovrà essere presentata l’istanza per poter cancellare la particella a fabbricati che insiste sul terreno.

La striscia di terreno (bene 7 perizia) secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Serravalle Pistoiese e rilasciato il 17/02/2026 ricade in E2 – Sistema della collina arborata (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per intero.

B) Con riguardo al bene 3 della perizia in atti (che identifica il terratetto) la planimetria catastale attuale è quella presentata nel 1986 e non riporta le molte variazioni che sono state apportate all'immobile negli anni.

Tutto quanto variato con la pratica edilizia di ristrutturazione del 1997 non risulta in planimetria, inoltre non risulta presente nella planimetria la terrazza e il ripostiglio esterno al piano terreno (entrambi insistono sulla particella a terreni 243) e nemmeno la soffitta almeno per la porzione più alta di 1,50 m.

Nonostante la planimetria del 1986 riporti l'ampliamento condonato dell'immobile costruito esattamente sopra la particella a terreno 342 e in parte sopra la particella 243, l'estratto di mappa non è mai stato aggiornato.

Per correggere tutte le difformità riscontrate saranno necessarie varie pratiche catastali:

- presentare un tipo mappale a fusione per unire a terreni la particella 342 con la particella 240, in questo modo si aggiorna la mappa catastale che nella particella 342 risulterà campita come fabbricato;
- presentare un tipo di frazionamento della particella 243 che separi dalla stessa le aree sulle quali insistono la rimessa esterna e la terrazza al piano terreno (sotto la terrazza al piano seminterrato c'è un terrapieno e un corridoio per uscire all'esterno). In questo modo si aggiornerà la mappa catastale con una riduzione della superficie della particella 243 e la nuova identificazione di due particelle catastali campite come fabbricati;
- andranno infine presentati due DOCFA, uno per l'aggiornamento planimetrico della particella 240 sub 3 alla quale verrà graffata la nuova particella che rappresenta la terrazza al piano terreno e il corridoio al piano seminterrato e uno per la rappresentazione planimetrica della rimessa esterna che verrà accatastata come C2.

Si precisa che i docfa con l'aggiornamento planimetrico andranno preferibilmente presentati a seguito del rilascio della concessione in sanatoria in modo da essere sicuri di presentare la planimetria corretta e aggiornata come da richieste del Comune.

Con riguardo al bene 4 della perizia in atti, esso è rimasto accatastato a Terreni ma di fatto rappresenta la porzione nord-est del terra tetto descritto al Bene 3. Sul suo terreno insistono al piano terreno la cucina e il soggiorno e al primo piano una camera e il bagno.

Con riguardo al bene 5,una volta scaduto il contratto di locazione in essere questo potrà essere ripensato come resede esclusivo del terra tetto.

Quando l’Agenzia delle Entrate individua un fabbricato non censito (o un ampliamento non dichiarato) tramite foto-aeree (cosiddetti "immobili fantasma") su un terreno, attiva una procedura di regolarizzazione forzosa per allineare la mappa catastale alla realtà.
In questo caso, probabilmente l'Agenzia delle Entrate ha visto delle tettoie effettivamente presenti sul terreno e ha segnalato queste.
Le tettoie risultano costruite senza alcun titolo e non possono essere sanate, quindi andranno rimosse interamente e portate al rifiuto.
Dal punto di vista catastale sarà quindi necessario presentare una istanza per comunicare all'Agenzia delle Entrate che l'immobile da loro visto è stato demolito, allegando le fotografie che testimonino il prima ed il dopo la rimozione, e chiedendo la cancellazione sulla mappa del simbolo "< >". In questo modo la particella 243 tornerà ad essere qualificata come vigneto.
Dopo di ciò andrà preparato un Docfa, citando il protocollo dato alla precedente istanza, per la demolizione totale, e quindi la cancellazione, della particella a fabbricati 670 sub 1 creata arbitrariamente dall'Agenzia. Si specifica anche che non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata precedentemente in catasto (vigneto) e quella esistente. La qualificazione più corretta di questa particella catastale dovrebbe essere quella di "prato arborato".
La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.
Si precisa che Il LOTTO n. 2 comprende anche il bene identificato come bene 6 dalla perizia tecnica agli atti. Trattasi di un bene che in realtà non esiste, in quanto è stato accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate senza che però sia realmente presente qualcosa di stabile sul suolo. Quindi il bene andrà sistemato catastalmente sopprimendolo e per la stima verrà considerato a valore zero in quanto gli oneri per la sistemazione catastale sono già stati conteggiati nel bene 5, terreno agricolo sul quale insiste tale immobile "fantasma".
Con riguardo, invece, al bene 7 della perizia in atti, si precisa che essa è costituita da un bene comune non censibile.

*

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: il terratetto è libero da persone, l'area urbana è libera, mentre il terreno agricolo è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura (scadenza contratto: 30/04/2033).

Prezzo base: € 160.000,00

Offerta minima: € 120.000,00, pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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.

*****

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

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) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16/02/27 (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 contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n. 6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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 *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).

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'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 alla parte aggiudicataria.

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. R.E. 71/25** al **seguente IBAN: IT49Q0892213805000000850204;** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 71/25 Trib. Pistoia LOTTO…..(indicare il numero) 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 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 **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 17/02/27 al 22/02/27 con termine alle ore 12:00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile

intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 71/25 Tribunale Pistoia"; 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, **ISVEG** c/o il Tribunale di Pistoia (Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it; Tel.: 0573/3571525; www.isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Irene Tesi al numero 0573/367732.

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'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; Bakeca.it e Subito.it;
- 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, 29/10/26

Il Professionista Delegato
AVV. IRENE TESI