TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Ciuti (C.F. CTIFNC87A12G713E), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 05/03/2026 nel procedimento esecutivo **n. 218/2024 R.E. Tribunale di Pistoia**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **mercoledì 17/03/2027 alle ore 12:00,** presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via B. Cellini n. 2/L, 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 UNICO

(Composto da n. 4 beni)

Il cui valore inizialmente determinato da un esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stato individuato in € 145.200,00 (centoquarantacinquemiladuecento//00) e ribassato in ragione del presente terzo tentativo di vendita ad **€ 72.000,00 (settantaduemila//00)**

Bene 1

Ubicazione: Ponte Buggianese (PT) - VIA BRAMALEGNO n. 116 , piano T;

Diritto reale: Proprietà;

Quota: 1/1

Tipologia di bene immobile: Appartamento Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 9, Part. 488, Sub. 1, Categoria A3;

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. La documentazione agli atti risulta incompleta o non aggiornata relativamente alla destinazione d'uso di alcuni vani (camere, soggiorno, sala pranzo). Per regolarizzare l'aggiornamento del catasto si deve chiedere una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione: L'unità immobiliare in oggetto, situata al Piano Terra (PT) del fabbricato, fa parte di un edificio per civile abitazione elevato su due piani fuori terra. Il complesso edilizio risulta suddiviso in due distinte unità abitative (una per piano). L'unità si articola funzionalmente attraverso un ingresso/disimpegno, cucina, tinello e soggiorno; include due camere e un bagno. La proprietà è completata da un loggiato esterno posto sul lato Nord-Est. Risultano a corredo dell'unità, i seguenti beni comuni non censibili: - Centrale Termica: locale tecnico situato al piano terra sul lato Ovest dell'edificio; - Resede di pertinenza: area scoperta circostante, sistemata in parte a giardino e in parte lastricata.

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ponte Buggianese ha recentemente rinnovato la propria strumentazione urbanistica per adeguarla alla normativa regionale vigente (L.R. 65/2014). Dal 26 aprile 2024, gli strumenti urbanistici ufficiali ed efficaci sono: Piano Strutturale (PS): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2023. Definisce le strategie di lungo periodo, le invarianti strutturali e gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. Piano Operativo (PO): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 18/12/2023. Rappresenta lo strumento operativo (che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico) e disciplina nel dettaglio le possibilità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso. L'efficacia dei nuovi piani è decorrente dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 13 del 27 marzo 2024. Oltre ai piani sopra citati, il Comune dispone di un Regolamento Edilizio aggiornato, che disciplina le modalità costruttive, i parametri tecnici e le procedure amministrative per i titoli abilitativi. L'unità immobiliare è parte del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale - classificazione zona B1 (aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare - art. 47 delle NTA del Piano Operativo del territorio urbanizzato Vione.

Regolarità edilizia: 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. - Permesso di costruzione n. 19 del 1960 per ampliamento fabbricato esistente, (vedere allegato 17); - Concessione Edilizia n. 68/82 del 12/10/1982, pratica edilizia n. 91/82 per costruzione di veranda ad un fabbricato di civile abitazione; - Richiesta di autorizzazione n. 526 protocollo n. 195 del 06/01/1981 per la costruzione

di un passo carrabile; - Permesso di abitabilità n. 40 del 27/12/1975 protocollo n. 3488; - D.I.A. n. 73/01, protocollo n. 7293 del 20/07/2001 per manutenzione straordinaria; - Permesso di costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 n. 2012/109P del 27/12/2018 vista la domanda con protocollo n. 6569 del 15/06/2012. per lavori in difformità, per sagoma e volumetria dalla L.E. 27/1974 al fabbricato principale ed al fabbricato accessorio entrambi con destinazione d'uso residenziale sugli immobili. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi reperiti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Ponte Buggianese, si evidenzia la presenza di un manufatto precario in lamiera (box) posto sul confine sud-ovest della proprietà, insistente su area di pertinenza comune. La posizione a ridosso del confine non rispetta le distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale. Al fine di garantire lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare si esprime parere favorevole alla demolizione totale del box e al ripristino dello stato dei luoghi.

Stato di conservazione: La proprietà è vetusta e in scadente stato di conservazione e manutenzione, gli impianti sono vetusti ma funzionanti..

Superficie: 190,10 mq;

Parti comuni: Si precisa che l'immobile dispone di alcune porzioni e impianti in comune con l'altra unità abitativa facente parte del fabbricato. Centrale Termica: il generatore di calore è ubicato in un locale tecnico dedicato, adibito a centrale termica, rappresentato al Catasto Fabbricati, foglio 9, Particella 488, sub 1. Area Esterna e Accessibilità: la zona esterna di pertinenza svolge una funzione di collegamento e transito; essa garantisce infatti l'accessibilità alle scale di collegamento con l'appartamento posto al piano superiore, configurandosi come area di passaggio comune per l'accesso alle diverse proprietà, rappresentata al Catasto Fabbricati, foglio 9, Particella 488, sub 3.

*****

Bene 2

Ubicazione: Ponte Buggianese (PT) - VIA BRAMALEGNO n. 116 , piano T;

Diritto reale: Proprietà;

Quota: 1/1

Tipologia di bene immobile: Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 509, Categoria C2;

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Descrizione: Locale di deposito accessorio posizionato sul confine del lotto, in corrispondenza del lato ovest.

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ponte Buggianese ha recentemente rinnovato la propria strumentazione urbanistica per adeguarla alla normativa regionale vigente (L.R. 65/2014). Dal 26 aprile 2024, gli strumenti urbanistici ufficiali ed efficaci sono: Piano Strutturale (PS): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2023. Definisce le strategie di lungo periodo, le invarianti strutturali e gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. Piano Operativo (PO): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 18/12/2023. Rappresenta lo strumento operativo (che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico) e disciplina nel dettaglio le possibilità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso. L'efficacia dei nuovi piani è decorrente dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 13 del 27 marzo 2024. Oltre ai piani sopra citati, il Comune dispone di un Regolamento Edilizio aggiornato, che disciplina le modalità costruttive, i parametri tecnici e le procedure amministrative per i titoli abilitativi. L'unità immobiliare è parte del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale - classificazione zona B1 (aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare - art. 47 delle NTA del Piano Operativo del territorio urbanizzato Vione.

Regolarità edilizia: 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. - Permesso di costruzione n. 19 del 1960 per ampliamento fabbricato esistente; - Concessione Edilizia n. 68/82 del 12/10/1982, pratica edilizia n. 91/82 per costruzione di veranda ad un fabbricato di civile abitazione; - Richiesta di autorizzazione n. 526 protocollo n. 195 del 06/01/1981 per la costruzione di un passo carrabile; - Permesso di abitabilità n. 40 del 27/12/1975 protocollo n. 3488; - D.I.A. n. 73/01, protocollo n. 7293 del 20/07/2001 per manutenzione straordinaria; - Permesso di costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 n. 2012/109P del 27/12/2018 vista la domanda con protocollo n. 6569 del 15/06/2012. per Lavori in difformità, per sagoma e volumetria dalla L.E. 27/1974 al fabbricato principale ed al fabbricato accessorio entrambi con destinazione d'uso residenziale sugli immobili. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stato di conservazione: la proprietà è vetusta e in scadente stato di conservazione e manutenzione, gli impianti sono vetusti ma funzionanti.

Superficie: 3,47 mq;

Parti comuni: Si precisa che l'immobile dispone di alcune porzioni e impianti in comune con l'altra unità abitativa facente parte del fabbricato. Centrale Termica: il generatore di calore è ubicato in un locale tecnico dedicato, adibito a centrale termica, rappresentato al Catasto Fabbricati, foglio 9, Particella 488, sub 1. Area Esterna e Accessibilità: la zona esterna di pertinenza svolge una funzione di collegamento e transito; essa garantisce infatti l'accessibilità alle scale di collegamento con l'appartamento posto al piano superiore, configurandosi come area di passaggio comune per l'accesso alle diverse proprietà, rappresentata al Catasto Fabbricati, foglio 9, Particella 488, sub 3.

*****

Bene 3

Ubicazione: Ponte Buggianese (PT) - VIA BRAMALEGNO n. 116 , piano T;

Diritto reale: Proprietà;

Quota: 1/1

Tipologia di bene immobile: Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 488, Sub. 4, Categoria E;

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Descrizione: BCNC - BENI COMUNI NON CENSIBILI Resede: area scoperta circostante il Bene 1.

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ponte Buggianese ha recentemente rinnovato la propria strumentazione urbanistica per adeguarla alla normativa regionale vigente (L.R. 65/2014). Dal 26 aprile 2024, gli strumenti urbanistici ufficiali ed efficaci sono: Piano Strutturale (PS): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2023. Definisce le strategie di lungo periodo, le invarianti strutturali e gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. Piano Operativo (PO): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 18/12/2023. Rappresenta lo strumento operativo (che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico) e disciplina nel dettaglio le possibilità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso. L'efficacia dei nuovi piani è decorrente dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 13 del 27 marzo 2024. Oltre ai piani sopra citati, il Comune dispone di un Regolamento Edilizio aggiornato, che disciplina le modalità costruttive, i parametri tecnici e le procedure amministrative per i titoli abilitativi. L'unità immobiliare è parte del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale - classificazione zona B1 (aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare - art. 47 delle NTA del Piano Operativo del territorio urbanizzato Vione.

Regolarità edilizia: 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. - Permesso di costruzione n. 19 del 1960 per ampliamento fabbricato esistente; - Concessione Edilizia n. 68/82 del 12/10/1982, pratica edilizia n. 91/82 per costruzione di veranda ad un fabbricato di civile abitazione; - Richiesta di autorizzazione n. 526 protocollo n. 195 del 06/01/1981 per la costruzione di un passo carrabile; - Permesso di abitabilità n. 40 del 27/12/1975 protocollo n. 3488; - D.I.A. n. 73/01, protocollo n. 7293 del 20/07/2001 per manutenzione straordinaria; - Permesso di costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 n. 2012/109P del 27/12/2018 vista la domanda con protocollo n. 6569 del 15/06/2012. per lavori in difformità, per sagoma e volumetria dalla L.E. 27/1974 al fabbricato principale ed al fabbricato accessorio entrambi con destinazione d'uso residenziale sugli immobili. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi reperiti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Ponte Buggianese, si evidenzia la presenza di un manufatto precario in lamiera (box) posto sul confine sud-ovest della proprietà, insistente su area di pertinenza comune. La posizione a ridosso del confine non rispetta le distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale. Al fine di garantire lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare si esprime parere favorevole alla demolizione totale del box e al ripristino dello stato dei luoghi.

Stato di conservazione: Stato di conservazione e manutenzione scadente.

Superficie: 0,56 mq;

Parti comuni: Il bene è un ambiente tecnico di dimensioni ridotte che contiene la caldaia.

Bene 4

Ubicazione: Ponte Buggianese (PT) - VIA BRAMALEGNO n. 116 , piano T;

Diritto reale: Proprietà;

Quota: 1/1

Tipologia di bene immobile: Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 488, Sub. 3, Categoria E;

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Descrizione: BCNC - BENI COMUNI NON CENSIBILI Centrale termica.

Destinazione urbanistica: Il Comune di Ponte Buggianese ha recentemente rinnovato la propria strumentazione urbanistica per adeguarla alla normativa regionale vigente (L.R. 65/2014). Dal 26 aprile 2024, gli strumenti urbanistici ufficiali ed efficaci sono: Piano Strutturale (PS): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 18/12/2023. Definisce le strategie di lungo

periodo, le invarianti strutturali e gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. Piano Operativo (PO): Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 18/12/2023. Rappresenta lo strumento operativo (che sostituisce il vecchio Regolamento Urbanistico) e disciplina nel dettaglio le possibilità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso. L'efficacia dei nuovi piani è decorrente dalla pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 13 del 27 marzo 2024. Oltre ai piani sopra citati, il Comune dispone di un Regolamento Edilizio aggiornato, che disciplina le modalità costruttive, i parametri tecnici e le procedure amministrative per i titoli abilitativi. L'unità immobiliare è parte del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale - classificazione zona B1 (aree a prevalente tipologia mono-bifamigliare - art. 47 delle NTA del Piano Operativo del territorio urbanizzato Vione.

Regolarità edilizia: 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. - Permesso di costruzione n. 19 del 1960 per ampliamento fabbricato esistente; - Concessione Edilizia n. 68/82 del 12/10/1982, pratica edilizia n. 91/82 per costruzione di veranda ad un fabbricato di civile abitazione; - Richiesta di autorizzazione n. 526 protocollo n. 195 del 06/01/1981 per la costruzione di un passo carrabile; - Permesso di abitabilità n. 40 del 27/12/1975 protocollo n. 3488; - D.I.A. n. 73/01, protocollo n. 7293 del 20/07/2001 per manutenzione straordinaria; - Permesso di costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 n. 2012/109P del 27/12/2018 vista la domanda con protocollo n. 6569 del 15/06/2012. per lavori in difformità, per sagoma e volumetria dalla L.E. 27/1974 al fabbricato principale ed al fabbricato accessorio entrambi con destinazione d'uso residenziale sugli immobili. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi reperiti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Ponte Buggianese, si evidenzia la presenza di un manufatto precario in lamiera (box) posto sul confine sud-ovest della proprietà, insistente su area di pertinenza comune. La posizione a ridosso del confine non rispetta le distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico comunale. Al fine di garantire lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare si esprime parere favorevole alla demolizione
totale del box e al ripristino dello stato dei luoghi.

Stato di conservazione: Stato di conservazione e manutenzione scadente.

Superficie: 78,95 mq;

Parti comuni: L'area esterna svolge una funzione di collegamento e transito; essa garantisce infatti l'accessibilità alle scale di collegamento con l'appartamento posto al piano superiore, configurandosi come area di passaggio comune per l'accesso alle diverse proprietà.

*****

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: Immobile libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, **alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria** senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva. Dei presumibili costi di smaltimento si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.

Prezzo base: € 72.000,00 (Euro settantaduemila//00),

Offerta minima: € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila//00), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille//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 16/03/2027 (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 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. 218/2024 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente **IBAN: IT74V0867313802000000930342**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 218/2024 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il **giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 17/03/2027 al 22/03/2027, 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. 218/2024 R.E. Tribunale di 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, Is.Ve.G. Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., (E-mail prenota.pt@isveg.it – sito: www.isveg.it; Tel.: 0573 3571532-525), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesco Ciuti, con studio in Pistoia (PT), Via B. Cellini n. 2/L (Tel: 3335940523 - E-mail: ciuti.legal@gmail.com).

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;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell’immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione), i giornali specializzati quali “panorama casa”, “ville e casali”, ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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, 23/11/2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Francesco Ciuti