

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

*AVVISO DI VENDITA ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c*

### **ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Emanuela Franchi, C.F.: FRN MNL 74P47 G713N, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, tel 338 7623035 o 0573 24210, email: [e.franchi@avvpatriziorosi.it](mailto:e.franchi@avvpatriziorosi.it) o [emanuelafranchi1974@gmail.com](mailto:emanuelafranchi1974@gmail.com) professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Pistoia, nell'ambito del giudizio di esecuzione immobiliare n° **326/2013 RGE + n° 235/2018 RGE**

### **AVVISA**

che il giorno **29 gennaio 2025 ore 15,00** procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n 14, nell'aula a ciò preposta, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti e nella integrazione, 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, per quanto applicabile

### **LOTTO UNICO**

***COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO A PISTOIA VIA MODENESE, COMPOSTO DA N 32 AP-  
PARTAMENTI PER CIVILE ABITAZIONE E N 1 UNITA' COMMERCIALE AD USO RISTO-  
RANTE-BAR***

**Descrizione:** Ampio complesso immobiliare con destinazione prevalentemente residenziale, elevato in parte su tre ed in parte su quattro piani fuori terra.

Più precisamente l'intero complesso è formato da una porzione Sud a pianta rettangolare allungata e volume regolare, elevata su quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e soffitte e da una porzione Nord a pianta complessa, elevata su tre piani fuori terra oltre soffitte.

La porzione Nord è così composta: - al piano terra da un piccolo vano condominiale; - al piano primo da un'ampia unità commerciale ad uso ristorante-bar con veranda e terrazza allo stesso livello, altra grande terrazza panoramica al livello inferiore accessibile da doppia scala in pietra e resedi esclusivi, oltre all'ingresso e vano scale a comune (scala "B"); - al piano secondo da sei appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con ampio terrazzo, oltre scale, corridoi e terrazzo comune; - al piano terzo da sei appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; sopra di esso si trova un livello soffitte censito autonomamente.

La porzione Sud è così composta: - al piano terra da quattro appartamenti per civile abitazione (due dei quali con accesso autonomo dall'esterno, ciascuno dotato di proprio resede esclusivo), tre vani cantina censiti autonomamente, dispensa e altri locali accessori del citato ristorante, oltre a ingresso, corridoio e vano scala a comune (scala "A"); - al piano primo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano secondo da cinque appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; - al piano terzo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con piccolo terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano sottotetto da piccolo appartamento oltre a grande vano soffitta a comune.

Corredano il tutto le circostanti corti a comune.

Il complesso immobiliare è attraversato dalla part 144 di qualità relitto di strada pubblica che pertanto si ritiene appartenere al Comune di Pistoia.

Non sono presenti unità con destinazione posto auto, tuttavia il CTU ha osservato che dai grafici di progetto si ricava che probabilmente essi sarebbero stati ubicati nelle corti individuate dalle part 15 sub 41, 135 sub 1 e 135 sub 2.

Non è stato oggetto di pignoramento e, quindi, non è oggetto di vendita il terreno su cui è collocato il deposito GPL a servizio del complesso immobiliare, talchè l'aggiudicatario dovrà attivarsi autonomamente per consentire alle unità immobiliari oggetto di vendita la corretta, piena ed autonoma funzionalità di tutti gli impianti.

Stato conservativo (si vedano pagg 7-8- della CTU 22-1-2019): alla data della CTU il complesso immobiliare era in **condizioni manutentive non buone a causa di copiose infiltrazioni di acqua, originate da due gravi danni al tetto** (collasso di porzione della copertura). L'allagamento ha provocato vari danni a tutte le unità nelle colonne sottostanti e nelle limitrofe parti comuni ed in particolare: collasso di controsoffitti, ammaloramento degli intonaci con vasta presenza di muffe, marcimento di porte interne, ecc. Gli ascensori, non esaminati per mancanza di corrente elettrica, con molta probabilità avranno subito gli effetti di detti allagamenti. Vi sono altri problemi alle parti comuni esterne. Le condizioni manutentive sono ulteriormente peggiorate

Gli appartamenti della scala "B" non risultano completati.

L'esperto ha individuato in circa € 55.000,00 oltre IVA il costo per i lavori di riparazione delle due porzioni di tetto collassate, spese a carico della parte aggiudicataria.

Successivamente, ovvero alla data del 19 settembre 2023 il Custode ha, fra le altre cose, accertato che il fabbricato è in completo stato di abbandono, con notevoli infiltrazioni e macchie di umidità e presenza di un elevato numero di beni mobili (che dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario). In più porzioni dell'immobile il tetto è ulteriormente crollato. Sul portico di accesso all'immobile è mancante una colonna a sostegno del terrazzo sovrastante.

Identificativi catastali: Il complesso immobiliare oggetto di vendita è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al Fg. 59, Part. **15, Sub. 1**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 2**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 3**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 4**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 8**, Categoria C1, **Graffato 135 sub 1** - Fg. 59, Part. **15, Sub. 9**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 10**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 11**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 12**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 13**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 14**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 15**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 16**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 17**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 18**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 19**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 20**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 21**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 22**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 23**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 24**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 25**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 26**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 27**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 28**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 29**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 30**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 31**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 32**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 33**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 34**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 35**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 36**, Categoria A3 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 5**, Categoria C2 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 6**, Categoria C2 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 7**, Categoria C2 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 37**, Categoria C2 - Fg. 59, Part. **15, Sub. 38**, Categoria C2.). Sono stati oggetto di pignoramento anche i seguenti enti: fg **59 part 15 sub 39, sub 40, sub 41, sub 42**; fg **59 part 104** e fg **59 part 135 sub 2**.

(Al Catasto Fabbricati, tutti i beni oggetto della presente vendita sono stati originati con variazione del 01/03/2007 prot. n. PT0022267 in atti dal 01/03/2007 (n. 1228.1/2007) per "divisione e ristrutturazione" della precedente unità immobiliare identificata al C.F. in in foglio 59 particelle unite 15 e 135, categoria B/1, classe 6, consistenza mc. 10900, rendita catastale Euro 3.827,97.

A loro volta, le particelle unite 15 e 135 erano state originate con variazione del 14/02/1998 in atti dal 14/02/1998 (n. D00313.1/1998) per "ampliamento, frazionamento e fusione" delle unità precedentemente rappresentate al C.F. dalle particelle unite 14 sub 1, 15, 23 e 104, categoria B/2, classe unica, consistenza mc. 15700, Rendita Catastale Euro 13.784,29 e dalle particelle unite 14 sub 2, 105 e 106, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, rendita catastale Euro 161,13.

Al Catasto Terreni, la particella 15 risulta essere un ente urbano di mq. 2520 sin dall'impianto meccanografico (01.10.1971), mentre la particella 135 risulta attualmente un ente urbano di mq. 880, originato con variazione del 30.01.1998 (n. 199.2/1998) dalla fusione della stessa particella 135 di mq. 620 (derivata dalla particella 106) con la particella 137 di mq. 260 (derivata dalla particella 107)).

**Corrispondenza catastale:** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, si precisa che le planimetrie catastali esistenti risultano, alla luce di quanto contenuto nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010, conformi allo stato attuale dei beni in oggetto, con la sola eccezione delle unità immobiliari identificate dalla particella 15 sub 24 e dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1, nelle quali sono presenti difformità che richiedono la presentazione di nuove planimetrie, per le quali (rilievo, restituzione grafica, redazione Docfa e quant'altro) si prevedono oneri tecnici pari a € 2.000,00 oltre Iva e Cassa Previdenza, a cui aggiungere i relativi tributi dovuti all'Erario (alla data di redazione della CTU € 50,00 per ciascuna planimetria).

Nelle visure catastali, i subalterni 25, 26, 27, 28, 29 e 30 sono indicati al "piano 1 scala B", tuttavia negli elaborati grafici depositati in Comune essi sono giustamente riportati nella pianta del piano secondo, mentre i subalterni 31, 32, 33, 35 e 36 nella visura catastale riportano "piano 2 scala B", tuttavia negli elaborati del Comune essi sono giustamente riportati nella pianta del piano terzo. L'unità distinta dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1 (categoria C/1) riporta invece il solo piano terra mentre è distribuita ai piani terra e primo.

Questo "disallineamento" dei piani è dovuto al fatto che nell'elaborato planimetrico catastale, gli immobili della scala "B" sono indicati ad un piano più elevato rispetto a quelli della scala "A", a causa della diversa quota del piano di campagna.

Nelle tavole depositate in Comune invece si fa riferimento ad un unico livello di campagna (per le scale "A" e "B").

Per uniformare i documenti catastali a quelli del Comune, occorrerà ripresentare un nuovo elaborato planimetrico con diversa indicazione dei piani e successiva istanza di rettifica dei piani riportati a margine dei sopra citati subalterni.

Si ricorda che le spese, anche quelle non indicate, sono tutte a carico dell'aggiudicatario e che di ciò è stato tenuto conto nella quantificazione del prezzo di vendita.

**Parti a comune:** Il complesso immobiliare oggetto di vendita ha diritto sulle seguenti parti comuni, rappresentate al C.F. del Comune di Pistoia al fg 59:

- **particella 15 sub 39:** ingresso, locale contatori, disimpegno, corte e loggiato (scala "A") - comune ai subalterni dal 3 al 7 e dal 9 al 24 della particella 15;
- **particella 15 sub 40:** ascensore, locale macchine ascensore, scale, disimpegni e soffitta (scala "A") - comune ai subalterni dal 9 al 24 della particella 15;
- **particella 15 sub 41:** ingresso e corte (scala "B") - comune ai subalterni dal 25 al 37 della particella 15 e particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1;
- **particella 15 sub 42:** ascensore, locale macchine ascensore, scale e disimpegni (scala "B") - comune ai subalterni dal 25 al 37 della particella 15;
- **particella 135 sub 2:** corte - comune ai subalterni dall'1 al 4 e dal 9 al 24 della particella 15.
- **particella 104:** deposito acqua con corte - comune alla particella 14 subalterni dal dal 3 al 12, particella 15 subalterni dall'1 al 38 e particella 135 sub 1, oltre ad altri beni non oggetto di vendita.

**Tablelle millesimali-Amministratore condominiale:** per quanto a conoscenza della procedura, il complesso non risulta dotato né di tablelle millesimali, né di amministratore condominiale.

**Stato di occupazione: Il compendio sarà trasferito libero da persone, ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla potere pretendere dalla procedura; dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

**Servitù:** Il complesso edilizio risulta avere diritto alla sorgente d'acqua con deposito insistente sulla particella 104 (bene comune non censibile); il tracciato della tubazione di adduzione non è stato riscontrato tuttavia si presume che attraversi il mappale 142 (di residua proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di vendita) ove si trova un vano tecnico che l'incaricato del proprietario ha riferito essere destinato ad ospitare un impianto di depurazione dell'acqua, successivamente la tubazione interrata per raggiungere il fabbricato attraversa la strada identificata dalla particella 144.

**Il deposito di GPL,** a servizio del complesso immobiliare, non è oggetto di pignoramento e, quindi, non sarà venduto, insiste sulla particella 16 dello stesso foglio di mappa 59, a breve distanza dalla particella 59 sub 41 (bene comune non censibile).

Detta particella 16 risulta di proprietà dell'esecutato, ma non è oggetto di vendita.

Non è possibile determinare il tracciato delle tubazioni interrate in base ad elementi apparenti.

Per mancanza di energia elettrica non è stato possibile testare la funzionalità, capacità e portata delle suddette reti impiantistiche.

**Destinazione/normativa urbanistica:** Al momento della redazione della CTU, il complesso edilizio ricadeva parzialmente in zone sottoposte al vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39) delle aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c (per la fascia di rispetto del fiume Reno) e lettera g (per le aree coperte da boschi). Per un maggiore dettaglio si consiglia di prendere visione dell'estratto cartografico allegato sub "O" della perizia, che può essere richiesto al sottoscritto delegato.

Lo stesso è individuato nelle carte del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia come "edificio storico" (ante 1953) con categoria "I3" e regolato dall'art. 38 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, mentre l'area circostante è classificata come "bosco misto", regolata dall'art. 89 delle stesse N.T.A.

**Regolarità edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche delle pratiche edilizie sono state effettuate dal personale del Comune di Pistoia su richiesta del CTU. Dalle suddette ricerche è emerso quanto segue:

Il fabbricato risulta edificato sin da data antecedente al 1942 ed è stato oggetto di D.I.A. depositata presso il Comune di Pistoia in data 07/09/1996 prot. n. 47432 - P.E. 1408/1996.

In seguito il fabbricato è stato oggetto della richiesta di condono edilizio del 31.03.1995 prot. n. 20362, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 409 del 14/09/1998.

Successivamente è stata richiesta in data 01/07/1998 prot. n. 21632 la concessione edilizia per ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso della "XXX" in attività ricettiva ed alloggi (P.E. 826/1998), a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 40 del 28/01/2000.

In data 28/01/2005 con prot. n. 5099 è stato effettuato il deposito dello stato finale con dichiarazione di conformità delle opere ai sensi dell'art. 142 della L.R. 01/2005, la cui tavola dello "stato variato" è esaminabile quale allegato "L" alla perizia (che potrà essere richiesto alla delegata).

In data 06/06/2007 con. prot. n. 33247 è stata depositata l'attestazione di agibilità (n. 167/2007) della sola unità immobiliare ad uso ristorante distinta dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1, mentre per tutte le altre unità del complesso non è stata riscontrata l'abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde in maniera abbastanza corretta al progetto allegato all'ultima concessione edilizia, tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

— Lievi difformità prospettiche sul lato ovest piano primo in particolare per quanto concerne la quantità, la posizione e la forma delle aperture dell'unità ad uso ristorante e dell'ingresso condominiale; per dette difformità sarà necessario presentare richiesta di compatibilità paesaggistica in sanatoria e successiva attestazione di conformità in sanatoria (edilizia), con sanzioni quantificabili alla data della

CTU in circa 6.500,00 € per ogni unità immobiliare interessata.

Si rileva comunque che è anche possibile e probabilmente meno oneroso effettuare il ripristino delle opere allo stato legittimato.

— Alcune difformità interne di entità lieve quali presenza di alcune pareti e controsoffitti nell'unità ristorante, spostamenti di pareti che non modificano il numero dei vani e la forma e consistenza delle unità immobiliari residenziali e differenza di quota dei soffitti o controsoffitti nelle stesse.

Per eliminare dette difformità, a seguito di apposito colloquio con un Tecnico Istruttore del Comune di Pistoia è emerso che, al momento della redazione della CTU, era sufficiente la presentazione di un nuovo stato rilevato dell'immobile ai sensi dell'art. 16 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In ogni caso si ritiene necessario far rilevare come qualsiasi pratica di sanatoria edilizia possa trovare concreta fattibilità soltanto previo accurato rilievo con restituzione grafica degli immobili, colloqui con i tecnici del Comune per l'esame preliminare della pratica e la definizione dell'opportuno percorso "tecnico-burocratico" e delle sanzioni da applicare. E ciò ancor più vero in un complesso di questa dimensione e tipologia, oltretutto con alcune parti pericolanti e/o inagibili, pertanto si declina ogni responsabilità in merito alla possibilità di differenti esiti, risultanze, costi, oneri e quant'altro relativamente alle eventuali pratiche di sanatoria edilizia e paesaggistica. Di ciò è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo di vendita.

Per oneri tecnici di redazione dell'intera pratica di rilievo e restituzione grafica del complesso, definizione delle pratiche compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia e/o deposito stato attuale, si suppone un onorario di € 30.000 oltre spese, IVA e altri oneri di legge. Anche di quanto sopra, così come di tutti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario, è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo.

**Certificazioni:** Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico, con la sola eccezione dell'unità ad uso ristorante, per la quale risultano depositate in allegato alla dichiarazione di agibilità sopra citata.

Si precisa che: in alcune unità gli impianti elettrici non sono presenti, mentre in altre unità sono mancanti delle apparecchiature.

**Oneri condominiali:** Non si è a conoscenza di oneri condominiali. Come comunicato dalla proprietà il complesso immobiliare non è dotato di tabelle millesimali, né di amministratore di condominio. Sul punto si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp att. cc *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

**Prezzo base: € 120.000,00**

**Offerta minima: € 90.000,00** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

**CAUZIONE: 25% DEL PREZZO OFFERTO**

**Custode giudiziario: IS.VE.G,** contattabile per le visite tramite il Portale Vendite Telematiche (PVP), email: prenota.pt@isveg.it.

**Disponibilità del bene: LIBERO da PERSONE, ma NON da BENI MOBILI. Il costo di smaltimento e rimozione beni mobili allocati all'interno del complesso immobiliare è a carico dell'aggiudicatario, costi di cui è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base.**

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.

In caso di aggiudicazione, **oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine e con le medesime modalità, l'ammontare delle imposte IVA e/o 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, vedi infra). Tutti gli oneri fiscali, nella misura prevista dalla legge sono a carico dell'aggiudicatario. Per il versamento dell'IVA il delegato si atterrà alle disposizioni del GE presenti nella ordinanza di delega (si veda pag. 12 della stessa).**

**Il compendio sarà trasferito libero da persone, ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla potere pretendere dalla procedura; dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

\*\*\*\*

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

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

Tutte le notizie inerenti i suddetti beni immobili, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, della integrazione e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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. 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e 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 alla 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.

\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28 gennaio 2025 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un file avente estensione "**zip.p7m**". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" ( v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi del soggetto offerente:**

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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;

Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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 con copia del proprio documento di identità;

- 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;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura/causa e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura/causa;
- 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) 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;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 13) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 14) se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, copia del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno se necessari per legge;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico 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", "prezzo valore" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it))
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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, anche in ordine alla facoltà di acquistare immobili;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

**L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di CAUZIONE, una somma pari al VENTICINQUE PER CENTO (25%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n 326/2013 R Es Tribunale di PT" acceso presso Banca Alta toscana Credito Cooperativo al seguente IBAN: IT50 F089 2213 8020 0000 0833 539; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il bonifico, con causale "Proc esecutiva n 326/2013 RGE lotto unico-versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari, senza restituzione del bollo dovuto per legge**) 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 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

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

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione. 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 (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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, inizierà il 29 gennaio 2025 ore 15,00 e terminerà alle ore 12,00 del 3 febbraio 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

*Attività successiva alla aggiudicazione:*

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico 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 IVA e/o 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) . Gli oneri fiscali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario)**

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.**

**I costi per lo smaltimento e la rimozione dei beni mobili allocati all'interno del complesso oggetto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice 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 all'IVA, 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 "Proc. Esec n 326/2013 - 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) computato secondo l'art 2855 cc e previa necessaria interlocuzione col delegato 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 giudiziario che è l'IS.VE.G.**, contattabile per le visite tramite il Portale vendite Telematiche (PVP), il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), (email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 0573 3571525) , ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi tel 338 7623035 o 0573 24210

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, dei relativi allegati e delle integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia, foto e planimetrie e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su quello [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Ebay Annunci – Bakeka.it](http://Ebay Annunci – Bakeka.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](http://Immobiliare.it);
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita su [La Nazione](http://La Nazione).
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Avv. Emanuela Franchi