

# TRIBUNALE DI PISTOIA

## Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Irene Nunziati del Foro di Pistoia, con studio in Quarrata (PT), in Piazza Rocco Chinnici n. 3, cap. 51039 (tel. 0573.774028, e-mail: [diry@tiscali.it](mailto:diry@tiscali.it), pec: [irene.nunziati@pec.avvocatipistoia.it](mailto:irene.nunziati@pec.avvocatipistoia.it)), professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Nicoletta Curci, del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza comunicata in data 29 luglio 2024 nel procedimento esecutivo **R.E. n. 28/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **13 marzo 2025 alle ore 9.00**, presso i locali del Tribunale di Pistoia, Palazzo Pretorio, sito in Pistoia, via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti predisposta dall'Arch. Cappelli Mirta, con Studio in via Domenico Guerrazzi 10 A in Montecatini Terme (PT), cui integralmente si rinvia, 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 e integrato dal D.P.R. 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.

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 (centoventi) 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 giorni 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 DUE BENI.**

**Bene n. 1:** Diritti di piena proprietà su terratetto facente parte di porzione più ampia di fabbricato civile abitazione posto nel Comune di Quarrata (PT), località Montorio, via delle Molina n. 35, elevato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato con sottostante cantina totalmente interrata; si accede all'interno del fabbricato dalla corte urbana, spazio a comune con altre unità facenti parte del piccolo agglomerato di case; il piano terra è destinato a soggiorno – cucina; una scala in legno conduce al piano primo che ospita una camera con bagno ed al piano seminterrato destinato a cantina con ripostiglio e bagno; al piano seminterrato si apre una botola che conduce ad una cantina totalmente interrata con soffitto a volta in pietrame parzialmente intonacata, che ospita una pompa in caso di allagamento ed è dotata di impianto elettrico con proprio quadro elettrico. L'immobile è situato in zona collinare con valenza paesaggistica, risulta scarsamente servito dai servizi principali, lontano dal centro di Quarrata. Non è dotato di parcheggio privato, sebbene la particella 350 del foglio 44, censita come corte urbana accessori comuni ad enti rurali ed urbani, possa ospitare alcuni posti

auto non assegnati ed il parcheggio pubblico più vicino risulta in via Carraia a circa 100 metri di distanza per lo più costituito da piccoli slarghi con possibilità di pochi posti auto.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 10.02.2022, registrato in data 02.03.2022, con canone di € 400,00 mensili, e scadenza prevista per il 9.02.2027, come indicato a pagina 12 dell'elaborato peritale, cui integralmente si rinvia. In base all'ultimo sopralluogo eseguito dal Custode Giudiziario in data 13.11.2024 l'immobile risulta completamente arredato e visitabile in tutte le sue stanze, in stato mediocre, con evidenti tracce di umidità, con riscaldamento a camino ed impianto elettrico non funzionante.

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal rilievo effettuato si riscontrano lievi difformità tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali e nella definizione della superficie catastale, la quale, dai rilievi effettuati, risulta leggermente inferiore. Al piano terra si rileva la presenza di un caminetto non rappresentato nella planimetria catastale ed un piccolo muretto che non determina differenze sostanziali di superfici. Al piano seminterrato non risulta rappresentata una porzione di muratura in prossimità della scala che comporta un'alterazione di superficie della pianta medesima. Al piano primo, la nicchia del bagno risulta più piccola rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, sebbene non costituisca difformità.

Tali difformità risultano lievi; tuttavia, per le variazioni di superficie, sarà necessario verificare ed aggiornare i dati catastali, i cui costi sono stati prudenzialmente stimati dall'esperto stimatore alla sezione "dati catastali", cui integralmente si rinvia.

**Bene n. 2:** diritti di piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno agricolo, situato nel piccolo borgo denominato Montorio del Comune di Quarrata (PT), situato a nord rispetto al terratetto facente parte del lotto unico oggetto della perizia. Il terreno ricade in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all'interno dell'UTOE 2 (art. 14-19-32 della Disciplina del Piano del P.S.). Tale terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Quarrata (PT), al foglio 44, mappale 345 con destinazione seminativo; si presenta parzialmente recintato con palizzata in legno in corrispondenza della corte urbana mappale 350, quale spazio a comune con gli immobili e terreni che vi si affacciano di diverse proprietà; e tratti di recinzione in pietrame che seguono il terrazzamento collinare. Tale terreno di piccola superficie risulta utilizzato come deposito di materiale di varia natura ed incolto.

Il terreno risulta libero. Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e l'estratto di mappa, in quanto di esso non esiste alcuna rappresentazione in planimetria catastale, secondo quanto previsto dall'elaborato peritale cui integralmente si rinvia anche per quanto riguarda i confini.

- Il **Bene n. 1** risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia: al Catasto dei Fabbricati del Comune di Quarrata (PT), Foglio 44, particella 348 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 71, rendita € 209,17; il **Bene n. 2** risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia al Catasto dei Terreni del Comune di Quarrata (PT): Foglio 44, particella 345, seminativo, classe 3, are 00 ca 46, reddito dominicale 0,15 € e reddito agrario 0,24 €.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI:**

È presente una fognatura che passa nella particella censita al mappale 642 del foglio 44, ove insiste la fossa biologica a comune con altre unità sul retro dell’immobile e le cui spese di gestione e di svuotamento vengono ripartite sulla base di accordi privati e senza la costituzione di un amministratore condominiale o di accordi trascritti. Per le parti comuni si rinvia integralmente a quanto previsto dall’elaborato peritale al relativo paragrafo.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

**Bene n. 1:** nel Piano operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24.07.2020 ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021, in parte in “Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche EA1” (art. 96 delle N.T.A. del P.O.) e in parte in “I tessuti storici TS1” (art. 50 delle N.T.A. del P.O.) gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al Titolo IX art. 149 e seguenti e nell’appendice 4 delle N.T.A.

- Nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell’art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, tale mappale ricade in parte all’interno e in parte all’esterno del territorio. L’immobile è classificato come edifici e complessi edilizi di classe 4; pertanto, rispondenti all’art. 44 delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente.

Art. 44 – Edifici e complessi edilizi di classe 4:

1. Sono gli edifici di modesto valore architettonico, tipologico e contestuale spesso parzialmente alterati rispetto al carattere originario, ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici nel territorio di Quarrata.

2. Sugli edifici di valore testimoniale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R2. La demolizione e fedele ricostruzione (intervento R3) è ammessa solo previa redazione dell’analisi storico critica di cui al successivo art. 46 con la quale sia dimostrata l’assenza di elementi di pregio, l’impossibilità o non sostenibilità di un recupero strutturale o di messa in sicurezza idraulica. 3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono

ammessi solo quando la richiamata relazione storico – critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati. 4. Sono ammessi interventi di ripristino (ristrutturazione edilizia ricostruttiva tipo R6) per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all’art. 30. 5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni: - in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione; - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria. 6. Sugli edifici di classe 4, ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole di pianura (EP1 ed EP2) si applicano le specifiche disposizioni previste per gli edifici di classe 3 all’art. 43 comma 8. 7. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4 è prescritta la redazione della relazione storico – critica di cui all’art. 46 solo nei casi indicati nel presente articolo. Gli interventi edilizi sui suddetti immobili sono inoltre assoggettati alle norme di speciale tutela contenute nel Regolamento Edilizio: sono ammesse deroghe nei casi in cui le caratteristiche degli edifici non giustifichino la loro applicazione in considerazione del valore storico, architettonico ed ambientale. Tali condizioni devono essere adeguatamente motivate mediante la redazione dell’analisi storico – critica di cui all’art. 46. L’immobile rientra in area a pericolosità idraulica basse e G2 pericolosità geologica media ai sensi del PS vigente.

**Bene n. 2:** Come da Certificato di Destinazione urbanistica il terreno ricade nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24.07.2020 ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22.01.2021, in parte in “Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e delle emergenze architettoniche EA1” (art. 96 delle N.T.A. dei P.O.) e in parte in “I tessuti storici TS1” (art. 50 delle N.T.A. del P.O.). Gli interventi ammessi nelle zone urbanistiche sopra specificate sono soggette alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O. indicate al Titolo IX art. 149 e seguenti nell’appendice 4 delle N.T.A. Nel Piano Strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2017 ai sensi dell’art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dall’11/08/2017, tale mappale ricade in parte all’interno e in parte all’esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all’interno dell’UTOE 2 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

**Bene n. 1:** L’immobile non risulta regolare per 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 non risulta agibile. La costruzione del bene in oggetto è iniziata prima del 1° settembre 1967; successivamente detto immobile è stato ristrutturato in ordine ad

autorizzazione n. 24 rilasciata dal Comune di Quarrata (PT) in data 15 febbraio 1990; per l'esecuzione di alcune opere soggette a concessione in sanatoria è stata presentata – ai sensi del D.L. n. 269 del 2003, della L.R. n. 41 del 2004, nonché della L.R. n. 53 del 20 ottobre 2004 – la relativa domanda al Comune di Quarrata in data 10 dicembre 2004, protocollo n. 61651, in risposta alla quale il predetto Comune ha rilasciato permesso di costruire a sanatoria n. 115 in data 21 giugno 2006. Rispetto a quest'ultima si rilevano le seguenti difformità: al piano terra non risulta rappresentato il caminetto ed un muretto; vi sono rappresentazioni approssimative delle aperture che non riportano la presenza di sguinci; altre differenze dimensionali rientrano comunque nella tolleranza del 2%. Al piano primo non sono riportati gli sguinci delle finestre e si riscontra una differenza dimensionale della nicchia presente nel bagno; non risulta rappresentata la nicchia presente nella camera; al piano seminterrato non risulta rappresentato un contrafforte e si riscontra una differenza di posizione e dimensionale nella nicchia presente nella muratura. Altre differenze dimensionali derivanti dal confronto tra stato rilevato e stato successivo alla concessione rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%. Al piano primo non sono riportati gli sguinci delle finestre e si riscontra una differenza di posizione e dimensionale della nicchia presente nella muratura. Altre differenze dimensionali derivanti da confronto tra stato rilevato e stato successivo alla concessione rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%. Per regolarizzare tali opere, secondo l'esperto stimatore, occorre presentare una CILA in sanatoria, i cui costi, comprensivi delle spese tecniche della sanzione minima, diritti di segreteria (€ 1.000,00) e di tutti gli adempimenti amministrativi e di istruttoria ammontano ad € 2.500,00 secondo quanto stimato prudenzialmente dall'esperto stimatore a pagina 23 dell'elaborato peritale, cui integralmente si rinvia. È stato prodotto il certificato di idoneità statica richiesto per la sanatoria in quanto trattasi di un edificio anteriore al 1967 e, pertanto, ritenuto sufficiente dalla normativa vigente. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici.

**Bene n. 2:** Ci si riporta integralmente a quanto indicato a pagina 23 dell'elaborato peritale.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:**

**Bene n. 1:** Trattasi di immobile in muratura e copertura con manto di copertura alla toscana e solai in legno con travi, travetti e mezzane a vista per il piano terra e controsoffitto al piano primo. Si accede ai piani seminterrato e primo mediante scala in legno; gli infissi sono in legno di buona fattura, la pavimentazione interna è in cotto; è presente un soffitto voltato al piano seminterrato. Si accede ad una cantina totalmente interrata mediante botola disposta al piano seminterrato, dotata di quadro elettrico ed impianto funzionante. L'immobile non è dotato delle dotazioni pubbliche quali metano e fognatura pubblica; viene utilizzata una bombola a gas per la cucina; è presente un impianto elettrico non a norma e comunque non funzionante; non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento che

presenta una predisposizione per la canalizzazione del calore del camino e non sono presenti corpi scaldanti. L'immobile scarica le acque reflue sul tergo dell'immobile nella particella 642 nel foglio 44, censita come bene comune non censibile unità afferenti edificate su aree di corte, del Catasto Terreni in una fossa a comune con altre utenze e poi a dispersione irrigua; lo svuotamento di tale fossa risulta a carico di più privati che si ripartiscono le spese mediante accordi privati. Non sono presenti posti auto, sebbene la particella 350 del foglio 44 del N.C.E.U. antistante il fronte delle case a schiera, di cui l'immobile oggetto della perizia è parte, possa essere utilizzato a tale scopo. Piccoli posti auto sono ricavati negli slarghi presenti in via Carraia a distanza di circa 100 metri dal fabbricato. L'immobile si presenta esternamente in buono stato manutentivo ed internamente in mediocre stato come indicato dal sopralluogo del 24.05.2024.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Si precisa che le spese condominiali riguardano lo svuotamento della fossa biologica a comune e situata in un terreno privato; non vi sono accordi trascritti e non vi sono amministratori di condominio; ma si tratta solo di accordi tra privati, come indicato alle pagine 23-24 dell'elaborato peritale, cui integralmente si rinvia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Prezzo base: € 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00),**

**Offerta minima: € 41.250,00 (Euro Quarantunmiladuecentocinquanta/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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](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 dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12 marzo 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l’estensione “zip.p7m”.**

**L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l’estensione “zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “inserimento offerta” (vedi passo n.6 del manuale dell’utente).**

**L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante,

renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](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*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.E. n. 28/2024 al seguente IBAN IT32F0892270500000000844167, presso Banca Alta Toscana credito cooperativo, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 28/2024 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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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. 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 13/03/2025 al 19/03/2025, e terminerà 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). L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, 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 che alla fine è 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 c.p.c. 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. 28/2024"; 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 c.p.c. e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente 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. di Firenze, con sede legale in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Tel.: 0573.3571525 – 0573.308256), [www.isveg.it](http://www.isveg.it) - e-mail: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Irene Nunziati, in Piazza Rocco Chinnici n. 3 Quarrata (PT), (Tel. e Fax 0573.774028 – e-mail: [diry@tiscali.it](mailto:diry@tiscali.it); pec: [irene.nunziati@pec.avvocatipistoia.it](mailto:irene.nunziati@pec.avvocatipistoia.it)).

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

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate Plus” dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it); [BaKeca.it](http://BaKeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- 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).

Pistoia, 29 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Irene Nunziati