

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
*AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.*

Il sottoscritto Avv. Emanuela Franchi, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, tel 0573 24210, e.franchi@avvpatriziorosi.it, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 282/2011 R.E.

**A V V I S A**

che il giorno **30 aprile 2025 ore 15,00** 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 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**

**Terratetto ubicato a Buggiano (PT) - via Ponte Buggianese, 68, scala T - 1°**

**Descrizione:** Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di un più ampio fabbricato condominiale, posta in Comune di Buggiano, località Pittini, via Ponte Buggianese n. 68 e, precisamente, trattasi di una unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico, disposta su due piani fuori terra, accessibile da detta strada a mezzo di resede comune con altre unità immobiliari e dotata di accesso autonomo da corte comune, composta al piano terra da soggiorno e cucina-pranzo ed al piano primo da due camere e bagno, corredata da corte esclusiva.

**Stato conservativo:** Il bene si presenta in scadenti condizioni di conservazione, con diffusa presenza di muffe.

**Dati catastali:** l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Buggiano al foglio 17 part 324 sub 8 (abitazione), graffata con la part 326 sub 6 (corte esclusiva) cat A4, classe 3, consistenza 5,5, superficie catastale 81,00 mq, rendita € 227,24, piano T-1.

**Corrispondenza catastale:** Corrispondenza soggettiva: dalle visure storiche catastali è stata riscontrata l'errata intestazione catastale relativamente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non sussiste perciò corrispondenza soggettiva, talchè sarà onere dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà fare eseguire le opportune volture catastali.

L'unità immobiliare risulta infatti catastalmente intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\* il\*\*\* e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\* il\*\*\*, entrambi proprietari per la quota di per la quota di ½ in comunione legale dei beni. Tale intestazione recepisce l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 14 marzo 2003.

In base alla certificazione emessa dall'ufficio anagrafe del Comune di Buggiano in data 17 aprile 2019 risulta però che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è nato il \*\*\*a \*\*\*pertanto c'è, oltre alla diversa data di nascita, anche un diverso codice fiscale. Per questo motivo, l'intestazione catastale, limitatamente al predetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dovrà essere rettificata, previa istanza di correzione e domanda di voltura, nel modo seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il relativo costo, comprensivo del relativo onorario professionale, ammonta a circa 300 euro, comunque lo si ripete che ogni e qualsiasi spesa è a carico dell'aggiudicatario.

Corrispondenza oggettiva: C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**Parti comuni:** Sarà compresa nell'aggiudicazione la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, con particolare riferimento alla corte condominiale come riportato nell'atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi del 14 marzo 2003 (rep. 37215 – racc. 18955).

**Stato di possesso dell'immobile: OCCUPATO dalla parte debitrice/esecutata**

**Servitu':** Nel contratto di compravendita Notaio Stromillo del 24/2/2000, rep 31110, trascritto il 1/3/2000 al n 662 RP in forza del quale il dante causa degli esecutati è divenuto proprietario del bene de quo è stato precisato che:

-i venditori dichiarano che su detta corte a comune esiste uno stradello di remota realizzazione a mezzo del quale si raggiungono beni (terreni e fabbricati) posti a Ovest, di proprietà di terzi; di conseguenza dichiarano i venditori che presumibilmente esiste una servitù di passo ormai consolidata, sia pedonale che carrabile, a favore di terzi su detta corte a comune; la parte acquirente accetta ed acquista la corte nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Nell'atto di divisione di terreno destinato a corte rogato dal Notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 25 ottobre 2002, (rep. 18474 – racc. 8641), trascritto il 11/11/2002 al n 3510 RP, in forza del quale è stato suddiviso il terreno destinato a corte a comune con attribuzione di quote, è stato precisato che:

- i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (e aventi causa) potranno in qualsiasi tempo ristrutturare il box in lamiera limitrofo alle corti oggetto di divisione (...) con modalità da precisarsi con atto privato;

- il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(e aventi causa) potrà mantenere l'esistente pergolato in struttura precaria (con obbligo di consentire il passaggio anche con mezzi in favore dell'immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), installare una tenda (o copertura a sbalzo) su porzione del marciapiede comune (con modalità da precisarsi con atto privato) e realizzare una canna fumaria sulla facciata della porzione di fabbricato di sua proprietà (con modalità da convenirsi con atto privato);

-è esclusa dalla divisione (restando in comune per le quote indicate in atto) la restante corte foglio 17, part 326 sub 1 destinata ad accesso e parcheggio a comune.

**Destinazione urbanistica:** In base a quanto riportato nel Regolamento Urbanistico vigente al momento della redazione della CTU, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 12 agosto 2009, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28 luglio 2010, la zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di vendita è classificata come zona B, sottozona B3 – zone edificate con impianto urbano labile – disciplinata dall'art. 31 e 35 delle N.T.A.

Tali zone ricadono all'interno del subsistema periferico al Capoluogo e del sub sistema dei nuclei di recente formazione. Le zone "B" rappresentano quelle parti del territorio comunale totalmente edificate aventi la prevalente destinazione residenziale. Tutti gli interventi ammessi nelle varie sottozone "B", dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'allegato "B" delle N.T.A. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno risultare conformi alle disposizioni contenute nel "Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni", Allegato "O" ed alle disposizioni contenute nella specifica sottozona.

La sottozona "B3", individua quella parte del territorio comunale il cui sviluppo edilizio è avvenuto spesso in modo disorganico e privo di una precisa pianificazione urbanistica, soprattutto sviluppandosi sul fronte di talune strade principali quali la S.R. n. 435, via Provinciale Ponte Buggianese, via Terra Rossa Fonda e su altre strade secondarie tra cui le principali sono Via XXIV Maggio, via Ficocchio, Via Udine. Più in particolare, la sottozona "B3" individua quella parte del territorio comunale appartenente al sub sistema dei nuclei di recente formazione, posto:

1. ad Ovest del Capoluogo, in località "Aquila";
2. in località Via XXIV Maggio;
3. in località S. Maria e Pittini;
4. ad Est del Capoluogo, in località Ficocchio.

Al fine di favorire il corretto recupero e la riqualificazione del P.E.E. e del P.U., valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

a) tutti gli interventi edilizi ammissibili sul P.E.E. e del P.U., ubicato all'interno della sottozona "B3", dovranno rispettare:

- le disposizioni contenute nelle schede del P.E.E., allegato al R.U.;

- le norme di carattere generale di cui all'art. 31.2, le presenti prescrizioni di carattere generale, nonché quanto indicato ai punti 35.3 e 35.4;

b) negli edifici costruiti prima del 1940, non censiti (N.Cen.), che hanno conservato l'impianto originario, sono ammessi gli interventi edilizi identificati nell'art. 19 delle presenti norme con le lettere A), B), C1), mentre in quelli che hanno perso e/o modificato tale impianto originario, sono equiparati ad edifici di V.N., su cui sono possibili gli interventi edilizi di cui all'art. 18.6.

c) negli edifici costruiti dopo il 1940 e non censiti (N.Cen.), sono ammessi gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo E (E1) compresa, nonché quelli di sostituzione edilizia (SE), di ristrutturazione urbanistica (E4): i medesimi interventi edilizi (E1 ed E4), sono ammessi previa una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e/o agli edifici limitrofi, con la seguente limitazione: non superare la altezza (H) di mt 7,50, R.C. = 35% e If = 1;

d) negli edifici ad uso abitazione ad un solo piano fuori terra, costruiti dopo il 1940, è possibile effettuare la sopraelevazione (SO), di cui all'art. 19.14., nel limite massimo della proiezione della superficie attualmente coperta. Detta sopraelevazione, non è possibile ove vi sia un espresso divieto contenuto nelle schede del P.E.E. allegate al R.U.. Ove la sopraelevazione (SO) risulta consentita, si specifica che ad essa non saranno cumulabili gli interventi di addizioni funzionali di cui alla ristrutturazione edilizia "E1", con la sola esclusione della esecuzione di addizioni edilizie per autorimesse;

e) fermo restando quanto eventualmente prescritto e contenuto nella scheda di ogni singolo edificio, nella sottozona "B3", in presenza di edificio principale, classificato ai sensi dell'art. 18 oppure N. Cens. costruito prima o dopo il 1940, sono ammessi tutti i volumi pertinenziali di cui agli artt. 21 e 22 delle N.T.A.

Gli interventi edilizi ammessi sul P.E.E. all'interno della sottozona "B3", sono quelli indicati nell'art. 18 delle N.T.A. cui si rimanda, con le modifiche e/o limitazioni indicate nelle prescrizioni di carattere generale, di cui al comma precedente, e nel rispetto di quanto contenuto nelle schede del P.E.E.,allegate al R.U. In caso di discordanza si applicano le norme più restrittive. Sono fatti salvi e pertanto ammessi gli ampliamenti una tantum.

**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.

Le opere di costruzione del fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti provvedimenti:

1) Denuncia di Inizio Attività n. 82 dell'8 maggio 2001 con protocollo n. 5883, per opere di ristrutturazione edilizia;

2) Denuncia di Inizio Attività n. 204 del 12 dicembre 2002 con protocollo n. 16923 come variante alla denuncia di inizio attività n. 82 dell'8 maggio 2001, per opere di ristrutturazione edilizia;

3) Denuncia di Inizio Attività n. 1 del 3 gennaio 2006 con protocollo n. 55, per la realizzazione di recinzione su corte esclusiva e installazione tenda parasole.

-Sull'unità immobiliare, è stata altresì rilasciata in data 10 gennaio 2003, da un professionista abilitato, la relativa Certificazione di abitabilità. La stessa è stata depositata presso il Comune di Buggiano in data 10 gennaio 2003 al protocollo n. 312.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi non sono emerse difformità tali da inficiare la commerciabilità dell'immobile in oggetto.

**Certificazioni:** Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

**Oneri condominiali:** non si è a conoscenza di oneri condominiali.. Sul punto si precisa 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*" e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

**Disponibilità del bene: OCCUPATO dalla parte debitrice/esecutata**

**Prezzo base: € 65.500,00**

**Offerta minima: € 49.125,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie, catastali e eventuale IVA 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)

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi 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 beni immobili pignorati, 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, delle integrazioni, degli allegati e delle certificazioni notarili sostitutive. 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 conservativi 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 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 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 fosse 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 29 aprile 2025 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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 [offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.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:**

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 minorenni, 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 e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 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 e copia del permesso di soggiorno, se previsto dalla normativa vigente;
- 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;
- 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 minorenni, 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*;
- 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*).

L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art 585 cpc.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo soc. coop, intestato alla "Procedura Esecutiva Imm. N 282/11 R. Es Tribunale PT" al seguente **IBAN: IT33 C089 2213 8020 0000 0842 262** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 282/2011 R.E. Trib PT, 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.aste-telematiche.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.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30 aprile 2025 ore 15,00 e terminerà alle ore 12,00 del 05 maggio 2025.**

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, 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 di registro, ipotecarie, catastali e IVA 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)**

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali ed eventuale IVA nella misura prevista dalla legge; tutti gli 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. 282/2011 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario che è l'**IS.VE.G.**, contattabile per le visite tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi cell 338 7623035, tel 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 sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su quello del Tribunale di Pistoia;
- 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), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 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 [Bakeka.it](http://Bakeka.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).**

Avv. Emanuela Franchi