

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Chiara Corsini, C.F: CRSCHR89A62G999L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 04.04.2024 nel procedimento esecutivo n. 143 R.E. 2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

**che il giorno 16 Aprile 2025 ore 12,00** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia Palazzo San Mercuriale Via XX Aprile 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero 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 al decreto di trasferimento.

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

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

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

### **LOTTO N° 1**

Diritto di piena proprietà 1/1 su un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con annessa cantina al piano seminterrato, di un più ampio fabbricato ubicato in Provincia di Pistoia, Comune di Pescia, Via di Sondolo, n. 28/A, cap 51017, n. 3 vani catastali (appartamento), oltre cantina di catastali mq 33.

**Posizione:** l'appartamento è posto al piano terra, oltre cantina al piano seminterrato, lato sud-ovest, con accesso da Via di Sondolo tramite strada e vano scale condominiali.

**Composizione:** l'immobile è composto da 3 vani, costituiti da ingresso- soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno, per un totale di superficie netta pari a 33,50 mq, corrispondente ad una superficie lorda pari a 39,00 mq, oltre ad un terrazzo di 15 mq, e da resede esclusivo su due lati di 100,00 mq oltre due vani ad uso cantina di 33,50mq (adibiti impropriamente a locali abitativi) e bagno al piano seminterrato, accessibili sia da scala a chiocciola interna collocata nel soggiorno, sia dal vano scala condominiale. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti parcheggi pubblici, la via comunale di Sondolo è di modeste dimensioni ad unico senso di marcia.

**Parti comuni:** i beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, in foglio 82, mappali:

- 1187 sub. 1, strada –b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187; gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore di terzi;
- 1187 sub. 2, corte – b.c.n.c. ai subalterni 6-7-10-11-12 del mappale 1187;
- 1187 sub 3, vialetto, ingresso e vano scala condominiali – b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187;

come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo.

I beni saranno trasferiti con le servitù attive e passive esistenti e, in particolare:

-servitù di passo pedonabile e carrabile gravante la strada privata rappresentata dal mappale 1187 sub. 1, a favore del terreno distinto al C.T. in 82 mappale 1188, come risulta dall'atto rogiti del Notaio Alberto Carapelle in data 9 settembre 2005, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare; - servitù aedificandi a favore dell'immobile distinto dall'originario mappale 531 del foglio 82, come risulta da atto ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 29 dicembre 2005, trascritto a Pescia il 30 dicembre 2005 al n. 3769 di registro particolare, precisamente per la costruzione in sopraelevazione di una o più unità immobiliari con altezza interna massima di metri lineari 2,70, senza altri limiti di estensione e con il limite di altezza massimo di metri lineari 7,50 alla linea di gronda, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

Non risulta sussistere un amministratore di condominio. Il fabbricato di cui fanno parte i beni del lotto 1 è costituito da 7 unità abitative, oltre cantine al piano seminterrato. La pulizia degli

spazi comuni viene svolta a turno dai condomini, la spesa della luce del vano scale viene ripartita tra i condomini.

Il lotto n. 1 risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia –Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia;

- foglio 82, particella 1187, sub 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,0 vani, rendita € 216,91, appartamento a piano terra;
- foglio 82, particella 1187, sub 8, categoria C/2, Classe 6, consistenza 33 mq, rendita €90,33, cantina a p. S1.

### **Regolarità catastale:**

Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie catastali individuano i beni in oggetto ma non corrispondono esattamente con lo stato di fatto, in quanto non risulta rappresentata la scala a chiocciola di collegamento tra i piani terreno e seminterrato; non risultano rappresentati i gradini che dal terrazzo consentono l'accesso al resede, anche se indicati nei grafici di variante. L'aggiornamento catastale sarà a carico dell'aggiudicatario. L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

### **Situazione urbanistica**

I beni costituenti il lotto, n. 1 non risultano regolari per la legge n. 47/1985. La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte, è posteriore al 01.09.1967 e, più precisamente, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abitativi: Concessione Edilizia m. 52/2004 del 29 luglio 2004 (P.E. n. 122/03); Variante finale presentata in data 14 aprile 2006 al n. 10074 di protocollo (PE: n. 272/2006); Attestazione di abitabilità n. 693/2006 presentata in data 1 dicembre 2006 protocollo n. 30299, corredata delle dichiarazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico. Tali titoli non sono stati reperiti presso gli archivi del Comune di Pescia, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 20.02.2024. Per una migliore visione, si rimanda ad un'attenta analisi della C.T.U. allegata.

In seguito a sopralluogo effettuato, da un confronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio fornito dal progettista, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure rientranti nelle tolleranze, una modesta traslazione della scala a chiocciola di comunicazione con il piano interrato; modifiche nella distribuzione interna nella zona notte, con riduzione della superficie interna della camera e conseguente creazione di antibagno provvisto di porta sulla parete di confine con il soggiorno. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### **Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità:**

non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;  
esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;  
esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;  
esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.

**La vendita non è soggetta ad IVA.**

**Prezzo base: € 53.434,50 (Euro cinquantatremilaquattrocentotrentaquattro/50)**

**Offerta minima: € 40.075,90; (Euro quarantamilasettantacinque/90),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1000,00**

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

### **LOTTO N. 3**

Diritto di piena proprietà 1/1 di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, di un più ampio fabbricato ubicato in Provincia di Pistoia, Comune di Pescia, Via di Sondolo, n. 28/A, cap 51017, n. 5,5 vani catastali appartamento.

**Posizione:** l'immobile è posto al piano primo, lato ovest, con accesso da Via di Sondolo tramite strada e vano scale condominiali.

**Composizione:** È composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale accessorio (impropriamente destinato a camera), bagno, camera singola, camera matrimoniale, bagno, per un totale di superficie netta pari a 68,00 mq, corrispondente ad una superficie lorda pari a 80,00 mq, oltre due terrazzi di 27,00 mq.

**Parti comuni:** i beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, in foglio 82, mappali:

- 1187 sub. 1, strada –b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187; gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore di terzi;  
- 1187 sub. 2, corte – b.c.n.c. ai subalterni 6-7-10-11-12 del mappale 1187;  
- 1187 sub 3, vialetto, ingresso e vano scala condominiali – b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187;  
come risulta dall’elaborato planimetrico presentato in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo.

I beni saranno trasferiti con le servitù attive e passive esistenti e, in particolare:

-servitù di passo pedonale e carrabile gravante la strada privata rappresentata dal mappale 1187 sub. 1, a favore del terreno distinto al C.T. in foglio 82 mappale 1188, come risulta dall’atto rogiti del Notaio Alberto Carapelle in data 9 settembre 2005, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare; - servitù aedificandi a favore dell’immobile distinto dall’originario mappale 531 del foglio 82, come risulta da atto ai rogati Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 29 dicembre 2005, trascritto a Pescia il 30 dicembre 2005 al n. 3769 di registro particolare, precisamente per la costruzione in sopraelevazione di una o più unità immobiliari con altezza interna di metri lineari 2,70, senza altri limiti di estensione e con il limite di altezza massimo di metri lineari 7,50 alla linea di gronda, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

Non risulta sussistere un amministratore di condominiale. Il fabbricato di cui fanno parte i beni del lotto 1 è costituito da 7 unità abitative, oltre cantine al piano seminterrato. La pulizia degli spazi comuni viene svolta a turno dai condomini, la spesa della luce del vano scale viene ripartita tra i condomini.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Pistoia –Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia:

- foglio 82, particella 1187, sub 10, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, piano 1;

### **Regolarità catastale:**

La planimetria catastale individua il bene in oggetto e sostanzialmente corrisponde con lo stato di fatto. l’intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

### **Situazione urbanistica**

I beni costituenti il lotto, n. 3 non risultano regolari per la legge n. 47/1985. La costruzione del fabbricato di cui fanno parte è posteriore al 01.09.1967 e più precisamente è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abitativi: Concessione Edilizia m. 52/2004 del 29 luglio 2004 (P.E. n. 122/03); Variante finale presentata in data 14 aprile 2006 al n. 10074 di protocollo (PE: n.

272/2006; Attestazione di abitabilità n. 693/2006 presentata in data 1 dicembre 2006 protocollo n. 3029, corredata delle dichiarazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico. Tali titoli non sono stati reperiti presso gli archivi del Comune di Pescia, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 20.02.2024. per una migliore visione, si rimanda ad un'attenta analisi della C.T.U. allegata.

In seguito a sopralluogo effettuato, da un confronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio fornito dal progettista, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure rientranti nelle tolleranze, una modesta traslazione della scala a chiocciola di comunicazione con il piano interrato; modifiche nella distribuzione interna nella zona notte, con riduzione della superficie interna della camera e conseguente creazione di antibagno provvisto di porta sulla parete di confine con il soggiorno. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La planimetria catastale individua il bene in oggetto e sostanzialmente corrisponde con lo stato di fatto. l'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

**Certificazioni energetiche dichiarazioni di conformità:**

non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;

esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;

esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile con scadenza al 14.12.2026

**La vendita non è soggetta ad IVA.**

**Prezzo base: € 72.373,12(Euro settantaduemilatrecentosettantatre,12 )**

**Offerta minima: € 54.279,84 (Euro cinquantaquattromiladuecentosettantanove/84) pari al 75% del prezzo base,**

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

**Rilancio minimi 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.**

\*\*\* \*\*

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 la 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 15 Aprile 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 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).**

**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 n. 143 R.E. 2023 al seguente IBAN IT04K086731380200000917327, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 143 numero ruolo 2023 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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 sarà effettuato 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 16/04/2025 al 22 Aprile 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 al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 143 R.E. 2023"; 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 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 adottate 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, l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573 308256 ([www.isveg.it](http://www.isveg.it)), indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Chiara Corsini, in Pistoia (PT) Via delle Olimpiadi, n. 13 (Tel./ Fax:0573767229).

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” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali “panorama casa”, “ville e casali”, ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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

Pistoia, 04 Dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Corsini