

**AVV. FRANCESCA FERI**  
**Via Curtatone e Montanara,63**  
**51100 PISTOIA**  
**Tel. Fax 0573 33904**  
**c.f. FREFNC64B60G713T**  
**avvfrancescaferi@cnfpec.it**

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta **Avv. Francesca Feri**, cod. fisc. FRE FNC 64B60 G713T, Professionista Delegato alla vendita in data 4-5/7/2024 dal Sig. G.E. del Tribunale di Pistoia ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nel giudizio esecutivo R.G.E. n. 39/2023 (cui è riunito quello R.G.E. n. 22/2024), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

### **AVVISA**

che il giorno **24 aprile 2025**, alle ore 9,00 e segg., nel locale posto presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terra, adibito alle udienze di vendita telematica, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), in n. 1 lotto (**Lotto unico**) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che costituisce parte integrante del presente avviso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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)) e 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 esser revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 ne sussistano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore e i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, fino al decreto di trasferimento. Nell'ipotesi in cui gli immobili siano abitati dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il Professionista Delegato chieder  al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione al momento del deposito della bozza di decreto di trasferimento (salvo che l'aggiudicatario non esoneri espressamente la procedura dalla liberazione); il Custode Giudiziario proceder , quindi, alla liberazione degli immobili, nel rispetto delle modalit  attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Ove, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari, in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario da proporsi entro il termine di pagamento del saldo prezzo il Custode Giudiziario proceder  alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

§ § § §

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO COME SOTTO DESCRITTO, E DELLA RELATIVA BASE DI OFFERTA.**

### **BENE 1 (Bene N  1 in perizia)**

Villetta ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Via San Giusto 1-3.

Diritti di piena propriet  per l'intero su immobile di civile abitazione, libero su quattro lati, situato a Serravalle Pistoiese, loc. Cantagrillo, e costituito da una unit  immobiliare principale, su due piani fuori terra, oltre soffitta non praticabile, con rimessa e ampio resede esclusivo dotato di spazio aperto per parcheggio. Il piano terra (rialzato)   composto da un ampio ingresso, cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, disimpegno, scala che serve il piano seminterrato; il piano seminterrato   composto da taverna, locale pluriuso, lavanderia, bagno, centrale termica e autorimessa. All'abitazione si accede dalla Via San Giusto.

Si precisa che il fabbricato   corredato da giardino, recintato su 4 lati, che in parte   catastalmente rappresentato dal sub. 1 del mappale 375 (Bene

comune, costituente coi subb. 2 e 3 il presente Bene 1), in parte è rappresentato nel mappale 390, in vendita in questo stesso lotto come Bene 2 (si veda *infra*); il fabbricato, inoltre come sarà meglio precisato nella parte dedicata alla corrispondenza catastale, è corredato da pollaio e resede oggi rappresentati nella particella 437 del C.F., in vendita in questo lotto come Bene 3.

Il bene sarà trasferito secondo lo stato di possesso esercitato dai danti causa, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione del padre di famiglia, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla natura e caratteristiche del fabbricato e dai titoli di provenienza, ai quali vien fatto espresso rinvio. Si specifica che sul Bene 1 grava servitù di passaggio di condutture interrato di smaltimento liquami e relativi pozzetti, a carico delle particelle 375 e 1096 (Bene 4 di cui *infra*) e a favore del mappale 1095 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, costituita con atto Not. Marrese 16 maggio 2019 Rep. 141578, Racc. 16019, trascritto a Pistoia il 21 maggio 2019 al n. 2747 R.P.

Il compendio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese come segue:

- **in foglio 34, particella 375 sub. 2**, cat. A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, sup. cat. 345 mq., totale escluse aree scoperte 342 mq., R.C. € 1.395,72;
- **in foglio 34, particella 375 sub. 3**, cat. C/6, classe 2, consistenza 28 mq., sup. cat. 28 mq., R.C. € 65,07;
- **in foglio 34, particella 375 sub. 1**, bene comune non censibile, partita speciale A.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

L'immobile è di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e risulta regolare per la legge 28 febbraio 1985, n. 47. Esso è stato realizzato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n. 72/1960;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99 del 4 ottobre 2000 ai sensi della legge n. 47/85.

Non risultano altri titoli edilizi.

Non v'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegati all'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99),

rispetto alla quale l'esperto nominato dal G.E. ha rilevato delle differenze sulle misure esterne (le sole presenti) del fabbricato. Alcune di queste rientrano nelle tolleranze ammesse dalla normativa, ma una di queste supera detto limite e pertanto comporta il deposito di un Accertamento di Conformità per errori grafici presenti nella pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215.99. Le difformità, per come si presentano, risalgono a parere del perito alla data di realizzazione dell'immobile (anni '60), e pertanto non sono state riportate nella richiesta di sanatoria presentata ai sensi della legge n. 47/85 per errore. La presentazione dell'accertamento di conformità comporta il pagamento di una sanzione e delle spese tecniche, per un costo stimato dal perito in circa € 6.000,00, del quale lo stesso ha comunque tenuto conto nella valutazione del cespite.

Sotto il profilo catastale si rileva anzitutto che nella planimetria catastale e/o elaborato planimetrico-tipo mappale la particella 375 sub. 1 è individuata come resede di pertinenza delle particelle principali 375 sub. 3 e 375 sub. 2. Si evidenzia inoltre che nell'elaborato planimetrico attualmente depositato il sub. 2 comprende anche un piccolo annesso (circa 12 mq., destinato a pollaio), presente a sud dell'immobile principale; in realtà questo piccolo immobile, e la sua porzione di resede, non rientrano nei dati identificativi sopra riportati in quanto, diversamente da ciò che è indicato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie attualmente agli atti, hanno un loro autonomo identificativo catastale (mappale 437), soggetto a esecuzione e in vendita in questo lotto come Bene 3. Ai fini della regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà presentare pratica catastale DOCEFA per allineamento identificativo catastale, in quanto l'allineamento mappe VAM (catasto terreni/urbano) operato d'ufficio il 15 febbraio 2005, pratica n. PT0018879 in atti dal 15 febbraio 2005 (prot. 6975.1/2005), comporta la necessità di graffiare alla particella 375 sub. 2 (parte di questo Bene 1) la particella 437 (Bene 3).

Si evidenzia inoltre che sia per l'abitazione che per l'autorimessa non v'è corrispondenza catastale tra lo stato rilevato e quello rappresentato nelle planimetrie in quanto, oltre alle differenze delle altezze interne, vi sono anche differenze nelle dimensioni delle sagome esterne del fabbricato. Riguardo alle altezze si rileva che quelle indicate nelle planimetrie differiscono dallo stato rilevato come segue: - piano terra: indicato 3 m., reale 3,28 m.; - piano seminterrato: indicato 2,5 m., reale 2,4 m. Per le

dimensioni esterne dell'edificio le differenze riscontrate rientrano tutte nella tolleranza, fatta eccezione per una che comunque è di poco maggiore; salva valutazione diversa in caso di modifiche normative. In ogni caso le differenze rilevate, pur comportando l'aggiornamento delle stesse planimetrie, non modificano il classamento degli immobili né le loro rendite.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario, essendosi tenuto conto anche di detti costi nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato non è dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, né delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

**Disponibilità del bene.** Bene occupato dal debitore esecutato col coniuge.

#### **BENE 2** (*Bene N° 2 in perizia*)

Terreno ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Via San Giusto.

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno, di catastali 300 mq., rappresentato in particella autonoma ma di fatto estensione del giardino in uso esclusivo al fabbricato principale (Bene 1), in vendita in questo lotto; ha forma rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la Via di San Giusto, e ad esso si accede direttamente dal resede del Bene 1. Presenta fondo naturale inerbito, con piante di alto fusto di medie dimensioni; sul lato nord vi è una siepe verde, mentre il lato ovest è delimitato da una recinzione in rete metallica, costituente il confine di proprietà.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in **foglio 34, particella 390**, qualità catastale vigneto, classe 1<sup>^</sup>, superficie 300 mq., R.D. € 3,56, R.A. € 2,79.

#### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Sotto il profilo urbanistico il terreno ricade (nel quadro normativo dell'attuale regime di salvaguardia del Comune di Serravalle Pistoiese):

- nel vigente R.U. approvato il 24 marzo 2016, in zona B2 (Zone residenziali di saturazione);
- nel nuovo Piano Operativo adottato il 21 aprile 2022, in zona B1 (Tessuto consolidato).

La qualità della coltura (giardino) non coincide con quella attualmente indicata in catasto (vigneto).

**Disponibilità del bene.** Bene occupato dal debitore esecutato col coniuge.

**BENE 3 (Bene N° 3 in perizia)**

Pollaio ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Via San Giusto.

Diritti di piena proprietà per l'intero su piccolo annesso in muratura (ex pollaio), in pessime condizioni di manutenzione (si segnala anche la presenza di alcune lastre di cemento-amianto di circa 4,8 mq che formano una piccola tettoia) e condizioni statiche precarie, privo di impianti e serramenti, con resede circostante; la particella ha forma trapezoidale ed è interclusa tra altre particelle di proprietà dell'esecutato o di terzi. Alla consistenza si accede dal giardino in uso esclusivo al Bene 1, in vendita in questo lotto.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in  **foglio 34, particella 437, bene comune non censibile** (in Catasto Terreni Ente Urbano di 60 mq).

**Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Il manufatto (ex pollaio) è stato realizzato successivamente all'1 settembre 1967, in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 182.99 del 4 ottobre 2000 ai sensi della Legge n. 47/85. Non risultano altri titoli edilizi. V'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 182.99).

Sotto il profilo urbanistico l'area ricade (nel quadro normativo dell'attuale regime di salvaguardia del Comune di Serravalle Pistoiese):

- nel vigente R.U. approvato il 24 marzo 2016, in zona B2 (Zone residenziali di saturazione);
- nel nuovo Piano Operativo adottato il 21 aprile 2022, in zona B1 (Tessuto consolidato).

Sotto il profilo catastale si evidenzia che l'annesso (ex pollaio) è ricompreso nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, relativo al mappale 375 sub. 2 (cfr. anche quanto sopra segnalato per il Bene 1), mentre lo stesso, con la sua porzione di resede, ha da tempo, anche in C.F., l'autonomo identificativo catastale sopra indicato (mappale 437). Ai fini della regolarizzazione, pertanto, l'aggiudicatario dovrà presentare la pratica catastale DOCFA descritta con riferimento al Bene 1, per la graffatura della particella 437 (Bene 3) alla particella 375 sub. 2 (parte del Bene 1).

Il fabbricato non è dotato di certificato energetico dell'immobile/APE, né delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene.** Bene occupato dal debitore esecutato col coniuge.

**BENE 4 (Bene N° 4 in perizia)**

Corte/resede ubicata nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Via San Giusto.

Diritti di piena proprietà per l'intero su terreno, adibito a corte/resede, di catastali 76 mq., rappresentato in particella autonoma ma di fatto parte dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato principale in vendita in questo lotto (Bene 1), di cui costituisce porzione della rampa carrabile di accesso; ha fondo cementato e forma pressoché rettangolare, con uno dei lati corti prospiciente la Via di San Giusto, e ad esso si accede direttamente da detta via e dal resede del Bene 1. Sul lato di confine nord-ovest è presente un muro di recinzione con sovrastante ringhiera. Si segnala che la particella è gravata da servitù di passaggio per condutture interrato di smaltimento liquami e relativi pozzetti, a favore del mappale 1095.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese in **folio 34, particella 1096**, qualità catastale vigneto, classe 1<sup>^</sup>, superficie 76 mq., R.D. € 0,90, R.A. € 0,71.

### **Situazione urbanistico-edilizia e catastale**

Sotto il profilo urbanistico il terreno ricade (nel quadro normativo dell'attuale regime di salvaguardia del Comune di Serravalle Pistoiese):

- nel vigente R.U. approvato il 24 marzo 2016, in zona B2 (Zone residenziali di saturazione);
- nel nuovo Piano Operativo adottato il 21 aprile 2022, in zona B1 (Tessuto consolidato).

L'attuale stato della particella (interamente pavimentata in cemento) non coincide con la qualità indicata in catasto (vigneto).

**Disponibilità del bene.** Bene occupato dal debitore esecutato col coniuge.

**PREZZO BASE lotto unico: € 296.007,00 (duecentonovantaseimilasette/00).**

**OFFERTA MINIMA: € 222.006,00 (duecentoventiduemilasei/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/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 o 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 23 aprile 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

- **IMPORTANTE:** Le offerte devono essere contenute in un *file* avente l'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 *link* contenuto nella *mail* che il Portale delle Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile dell’offerente; 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, comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre 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 minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di 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 digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore,

dal curatore 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 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 (cd. "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 7, del D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, e 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 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 (unico mezzo di pagamento ammesso) sul conto corrente bancario n. 918830, intestato al Tribunale di Pistoia, presso ChiantiBanca - Credito Cooperativo-S.C., al seguente codice IBAN: **IT74M086731380200000918830**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 39/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente suindicato, 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 D.P.R. n. 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".

Nell'ipotesi 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 quanto alla validità ed 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 e 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 e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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 da parte del Professionista Delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di sei giorni, dal 24 aprile 2025, compreso, al 29 aprile 2025, e terminerà alle ore 12,00 del 29 aprile 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 10 (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 caso di gara (dimostrandosi 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 (centoventi) 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, IVA se dovuta, 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 7, del D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

**IMPORTANTE. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:**

**1. rendere al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21/11/2007, n. 231 (antiriciclaggio). L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la segnalazione, da parte del Professionista Delegato, dell'aggiudicazione all'U.I.F. (Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia) istituita presso la Banca d'Italia in termini di operazione sospetta.**

**2. dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto 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 infine 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 (IVA se dovuta e registro, ipotecarie e catastali, e comunque quelle da applicarsi al momento della aggiudicazione e del trasferimento) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Come previsto dall'art. 585, comma 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, dandone esplicita

comunicazione al Professionista Delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul c/c della procedura; 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 6/10/2016 del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, 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 e alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 cod. civ.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

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. 1/9/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 adottati 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 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui questi avrà fornito le coordinate bancarie al Professionista 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 oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 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.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

Il Custode Giudiziario dei beni in vendita è la S.r.l. IS.VE.G., con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573 308256, in persona del legale rappresentante Sig. Pietro De Bernardi, cod. fisc. DBR PTR 69R27 D612H.

#### **PRENOTAZIONE VISITE E INFORMAZIONI**

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni in vendita tramite il pvp (portale delle vendite pubbliche), all'indirizzo [https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati\\_ricerca.page?tipo\\_bene=immobili&idInserzione=](https://pvp.giustizia.it/pvp/it/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili&idInserzione=) durante il periodo di pubblicazione dell'annuncio di vendita, o contattando il Custode all'indirizzo [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it).

Possono inoltre reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Feri, con studio in Pistoia, Via Curtatone e Montanara n. 63, tel. e fax 0573 33904, indirizzo e-mail [avvfrancescaferi@gmail.com](mailto:avvfrancescaferi@gmail.com).

Si fa anche presente che presso il Tribunale e, in particolare, al piano terra del Palazzo di Giustizia sito in Via XXVII Aprile n. 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 da parte di chi già non ne sia dotato.

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 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito *web* del Tribunale di Pistoia;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate-Plus” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- in caso di prezzo base superiore a € 200.000,00, pubblicazione dell’ordinanza e dell’avviso di vendita unitamente agli allegati sul sito Immobiliare.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita nei dintorni dei beni in 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, 11 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Feri