

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Alessandra Vignali, CF VGNLSN77P67G713X, professionista delegata alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, Dott. F. Fontani, ex art. 591 bis c.p.c. in data 20-22/10/2021, nel procedimento esecutivo n. **189 R.E. 2019**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **05/06/2025**, alle **ore 09:00**, nei locali a ciò adibiti (sala aste) presso il Tribunale di Pistoia (PT), Piazza XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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 nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino alla emissione del decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario, **dovrà formulare espressa istanza, da inoltrare al delegato oppure al custode giudiziario, entro la data di versamento del saldo prezzo;** il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario **dovrà formulare espressa istanza da inoltrare al delegato oppure al custode giudiziario, entro la data di 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.

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

### **LOTTO UNICO**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE**

**(PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T-P1), PIANO TERRA E PRIMO**

La piena proprietà di porzione del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e, precisamente, laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile, segnatamente la parte in angolo nord-ovest del blocco est del predetto complesso, quale unità immobiliare dislocata ai piani terreno e primo, collegati fra loro da scala interna, composta da: ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno e bagno, oltre al vano scale interno, al piano terra; altro locale ad uso laboratorio, antibagno, bagno, corridoio e due vani adibiti ad ufficio al piano primo.

Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese:

- sezione fabbricati, foglio 9, particella 335, sub.30, categoria C3, classe 4, consistenza 192, superficie catastale 198 mq, rendita € 644,54, piano T-1.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta. Non risulta essere stata indicata fra le trascrizioni l'alienazione di porzioni di alcuni dei beni comuni non censibili ed in particolare parte di quelli acquisiti gratuitamente al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se, porzioni identificate al Catasto Terreni dai mappali 582 e 583. Tali nuove particelle, porzioni del resede a comune, erano precedentemente identificate presumibilmente al Catasto Fabbricati in foglio 9, 335 sub 14 e 15.

#### **Situazione urbanistica e catastale BENE N.1:**

##### Corrispondenza catastale

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati telematica. Infatti, al piano terreno risulta essere stata rimossa la parete preesistente fra il più ampio locale artigianale e l'ingresso con vano scale; al piano primo sono state rimossi alcuni tramezzi interni fra i locali, oltre a quelli fra le due unità immobiliari oggetto di stima. Si dovrà, quindi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale o al ripristino dello stato dei luoghi preesistente ed assentito. L'elaborato planimetrico ad oggi presente in banca dati telematica risulta aggiornato con il TM prot. 521/2016 del 07/01/2016. Infatti, risultano essere state radiate le porzioni a comune rappresentate all'urbano che sono state acquisite al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se. Tali porzioni non risultano più rappresentate nell'elaborato planimetrico attuale dopo l'aggiornamento redatto su incarico del GE. Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati al Catasto Fabbricati in foglio 9 come segue: mappali: 335 sub. 6 (parcheggio); 335 sub. 16 (parcheggio); 335 sub. 17 (parcheggio); e 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

#### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA GIOVANNI ZETI N.7, (T), PIANO TERRA.**

La piena proprietà di porzione del maggior complesso immobiliare a destinazione artigianale-industriale ubicato in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), frazione Ponte di Serravalle, Via Zeti e precisamente, laboratorio posto nell'ala est del più ampio immobile e segnatamente la parte adiacente all'unità immobiliare di cui al punto precedente (bene 1), posta nell'angolo nord-ovest del

blocco est del complesso immobiliare, consistente in una unità immobiliare dislocata al solo piano terreno e composta da: un ampio locale ad uso laboratorio, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese:

- sezione fabbricati, foglio 9, particella 335, sub. 31, categoria C3, classe 4, consistenza 58, superficie catastale 65 mq, rendita 194,70, piano T.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta. Non risulta essere stata indicata fra le trascrizioni l'alienazione di porzioni di alcuni dei beni comuni non censibili ed in particolare parte di quelli acquisiti gratuitamente al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se, porzioni identificate al Catasto Terreni dai mappali 582 e 583. Tali nuove particelle, porzioni del resede a comune, erano precedentemente identificate presumibilmente al Catasto Fabbricati in foglio 9, 335 sub 14 e 15.

### **Situazione urbanistica e catastale BENE N. 2**

Corrispondenza catastale

Alla data dei sopralluoghi svolti non sussisteva la corrispondenza fra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale sebbene la planimetria catastale presente in banca dati telematica corrisponda. Infatti, al piano terreno risulta essere stata rimossa la parete preesistente posta fra le due unità immobiliari oggetto di stima. L'elaborato planimetrico ad oggi presente in banca dati telematica risulta aggiornato con il TM prot. 11 521/2016 del 07/01/2016. Infatti, risultano essere state radiate le porzioni a comune rappresentate all'urbano che sono state acquisite al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se. Tali porzioni non risultano più rappresentate nell'elaborato planimetrico attuale dopo l'aggiornamento redatto su incarico del GE. Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano i seguenti beni comuni catastalmente individuati al Catasto Fabbricati in foglio 9 come segue: mappali: 335 sub. 6 (parcheggio); 335 sub. 16 (parcheggio); 335 sub. 17 (parcheggio); e 335 sub. 18 (corte); tutti quali beni comuni non censibili.

### **PRECISAZIONI BENE N° 1 e BENE N° 2**

Sugli immobili oggetto di stima sono stati stipulati atti d'obbligo con il Comune di Serravalle P.se e precisamente: - Atto per notaio del 25/10/1999, rep. 2622, trascritto a Pistoia in data 29/11/1999 Reg.Part.6239; - Atto per notaio del 9/01/1995, rep. 52506, trascritto a Pistoia in data 02/02/1995 Reg.Part.696. Risultano essere state alienate porzioni dei BCNC posti a servizio anche delle unità immobiliari in parola a seguito di acquisizione gratuita al demanio stradale del Comune di Serravalle P.se, che risultavano essere occupate dalla pubblica via. Tali porzioni di resede a comune

non erano menzionate nella nota di trascrizione della originaria iscrizione ipotecaria a garanzia del credito per il quale adesso si procede.

## **NORMATIVA URBANISTICA BENE N. 1 E BENE N. 2**

Il più ampio complesso immobiliare ricade in area urbanistica definita dal vigente Regolamento Urbanistico comunale come D1 ossia zone industriali artigianali di completamento ex art. 29.9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il fabbricato condominiale ricade in adiacenza a elettrodotto Terna con potenza nominale di 132K, all'interno di aree con pericolo idrogeologico e di vincolo idraulico in quanto all'interno di aree definite sia di Ambito A2 che A1 oltre che in adiacenza sia a corso idrico censito come acqua pubblica e a fiume. Il complesso, poi, è posto in adiacenza a zona con vincolo ambientale censita come area boscata. Il fabbricato è posto in area a vincolo idrogeologico e gravata anche da vincolo ex L. 431 ai sensi del R.D. 6519 del 7 gennaio 1943. Il complesso immobiliare, inoltre, risulta essere gravato da ulteriore vincolo in quanto posto all'interno di aree di rispetto dei corpi idrici ai sensi del D.lgs.42/2004 cd. "ope legis" art.142 c.1, esc. lett. E, H, M.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

### **BENE N. 1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato costruito in ordine ai seguenti provvedimenti, rilasciati tutti dal Comune di Serravalle Pistoiese e precisamente: - Concessione Edilizia n. 1 del 12 gennaio 1995 (P.E. 1/1994); - Concessione Edilizia n. 295 del 8 marzo 2000 (P.E. 295/98) a Variante finale della precedente concessione 1 del '95; - Concessione in Sanatoria del 8 marzo 2000 di cui alle pratiche riunificate di Condono n.1452-1453; - DIA P.E. 8/2003; - Asseverazione ai sensi D.L.495/96 del 26/6/1996 prot.10992 per passi carrabili (P.E. 224/96); - Pratica SUAP 185 prot. 3159 del 25/02/2004 (P.E. 45/2004), opere alla copertura; - Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n. 2 del 28 gennaio 2005 (P.E. n. 35/2005); di un atto non ancora rilasciato dal Comune di Serravalle P.se e precisamente: - Sanatoria per opere in difformità in zona di vincolo (pratica SUAP 246) prot. 6811 del 22/04/2004 (P.E. 151/2004) e di cui alla trasmissione del 28/10/2004. L'unità immobiliare di cui al sub.30 è stata oggetto di rilascio di atto di assenso per la "realizzazione di quartiere di abitazione di pertinenza del fabbricato artigianale" e di cui alla Autorizzazione n.13 del 9 23 marzo 2015

(P.E.385/2014 SUAP 218/2014), di cui però non risultano essere state realizzate le opere in quanto non presentata la idonea pratica edilizia ed anche di quella strutturale.

- Quanto alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: - rimozione di tramezzi interni al piano primo; - utilizzo di uno dei locali del piano primo come abitazione, mediante la semplice apposizione di mobilio ed in particolare di letto e cucina; - installazione di stufa al piano terreno; - conformazione delle scale di accesso al piano primo; - diverso posizionamento dei tramezzi interni del piano primo; - diverso posizionamento dei tramezzi esterni del piano terra e primo; - vi sono alcune discrepanze fra le altezze dei locali indicate nell'ultima concessione rilasciata PE 151/94 rispetto a quelle della Autorizzazione SUAP 13/2015 ed a quelle effettivamente rilevate, ma senza variazioni volumetriche del fabbricato; - lievi discrepanze della forma e dimensione delle scale interne in ferro; - vi sono alcune discrepanze fra misure interne rilevate e quelle desunte dai differenti titoli edilizi e da ultimo con la Autorizzazione SUAP 13/2015. Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare: - canna fumaria posticcia in materiale metallico posta nell'angolo nord del fabbricato; - presenza di alcune nicchie nelle pareti divisorie delle unità immobiliari da ripristinare; - demolizione di parte del tamponamento interno di spessore rilevante posto fra le due unità immobiliari. Alla data odierna si stimano le opere di ripristino in euro 15000, già detratte dal valore stimato degli immobili, compresi di eventuali oneri ed onorari professionali per i necessari titoli edilizi in sanatoria.

## **BENE N. 2**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato costruito in ordine ai seguenti provvedimenti, rilasciati tutti dal Comune di Serravalle Pistoiese e precisamente: - Concessione Edilizia n. 1 del 12 gennaio 1995 (P.E. 1/1994); - Concessione Edilizia n. 295 del 8 marzo 2000 (P.E. 295/98) a Variante finale della precedente concessione 1 del '95; - Concessione in Sanatoria del 8 marzo 2000 di cui alle pratiche riunificate di Condono n.1452-1453; - DIA P.E. 8/2003; - Asseverazione ai sensi D.L.495/96 del 26/6/1996 prot.10992 per passi carrabili (P.E. 224/96); - Pratica SUAP 185 prot. 3159 del 25/02/2004 (P.E. 45/2004), opere alla copertura; - Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n. 2 del 28 gennaio 2005 (P.E. n. 35/2005); di un atto non ancora rilasciato dal Comune di Serravalle P.se e precisamente: -

Sanatoria per opere in difformità in zona di vincolo (pratica SUAP 246) prot. 6811 del 22/04/2004 (P.E. 151/2004) e di cui alla trasmissione del 28/10/2004.

- Quanto alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Alla data dei sopralluoghi svolti erano presenti alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: - piccole ringrossi delle murature in corrispondenza dei pilastri in c.a.; - vi sono alcune discrepanze fra le altezze dei locali indicate nell'ultima concessione rilasciata PE 151/94 rispetto a quelle della Autorizzazione SUAP 13/2015 ed a quelle effettivamente rilevate, ma senza variazioni volumetriche del fabbricato; Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare: - presenza di alcune nicchie nelle pareti divisorie delle unità immobiliari da ripristinare; - demolizione di parte del tamponamento interno di spessore rilevante posto fra le due unità immobiliari. Alla data odierna si stimano le opere di ripristino in euro 5000, già detratte dal valore stimato degli immobili, compresi di eventuali oneri ed onorari professionali per i necessari titoli edilizi in sanatoria.

- Per quanto riguarda le provenienze ventennali, il CTU ha rilevato che per i beni pignorati sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N. 1 E BENE N. 2**

A tale riguardo, il Ctu ha rilevato che sul complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo, in data 9/1/1995 ai rogiti del Notaio Cappellini trascritto a Pistoia al reg.part.696/1995, con il quale, assieme ad altri vincoli, si disponeva che "il lotto dovrà rimanere unico urbanisticamente e planivolumetricamente, eventuali successivi progetti di ampliamento e ulteriori suddivisioni dovranno comprendere e verificare tutto il complesso, anche se interesseranno una sola parte", inoltre "le finiture esterne (infissi, tinteggiatura ecc.) dovranno essere e rimanere omogenee". Alla data dei sopralluoghi svolti dal perito risultavano presenti canalizzazioni e condutture di sottoservizi come Telecom ed Enel sulle parti a comune.

\*\*\* \*\*

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 dei beni: da sopralluogo eseguito dal Custode, i beni risultano liberi da persone ma è stata rinvenuta la presenza di un elevato numero di beni mobili; a tale riguardo si**

**precisa che i costi per lo smaltimento dei beni mobili rinvenuti all'interno dell'immobile, rimarranno a carico dell'aggiudicatario, essendosene tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

**Oneri condominiali: non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.**

**Prezzo base: € 67.360,00 (sessantasettemilatrecentosessanta/00).**

**Offerta minima: € 50.520,00 (cinquantamilacinquecentoventi/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).**

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

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

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04/06/2025 (giorno 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 contenuta 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. 189 R.E. 2019 al seguente **IBAN IT33U 08922 13807 000000 219501**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 189 numero\_ruolo 2019 R.G.E., lotto n. 1, 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 abilitano 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 05/06/2025 al 10/06/2025 e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, in conformità all'ordinanza di vendita, 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 perentorio 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).

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 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. 189 R.E. 2019"; 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, ISVEG, uffici presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 (Email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) - Tel.: 0573.3571525 - 0573/3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandra Vignali, in Pistoia, Via Cavour n. 51 (Tel. 0573.1782527, E-mail: [avv.alessandra@studiovignali.eu](mailto:avv.alessandra@studiovignali.eu)).

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 [ww.casa.it](http://ww.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it);
- invio di n. 100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita a soggetti potenzialmente interessati.

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, 20/01/2025

La Professionista Delegata

Avv. Alessandra Vignali