

TRIBUNALE DI PISTOIA

Avviso di vendita ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Sonia Tripi**, con studio in Pistoia, Via Cosimo Trinci n. 2 (tel. 0573.994425/0573.365595), professionista delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 235/24 R.G.E.**, il cui custode incaricato è l'IS.VE.G. srl (per visite all'immobile tel. 0573.3571532/525- email: prenota.pt@isveg.it)

AVVISA

che il giorno **2 LUGLIO 2026 alle ore 10:00** presso il proprio studio è fissata la VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** dell'immobile riportato in calce e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. Giustizia del 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile.

1. I beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla L. n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2011, e fermo il disposto di cui all'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 di Pistoia nonché sul sito www.astegiudiziarie.it), ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, la sussistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente rimaste insolute) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto al momento della valutazione del bene. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario, ove consentito, potrà ricorrere alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 Dpr 380/2001, purchè 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. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode

giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile non prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, 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 ed i 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, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

3. Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può procedere personalmente, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale e solo per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ult. co. c.p.c., senza alcuna intermediazione da parte di professionisti del settore immobiliare, a formulare le offerte irrevocabili d'acquisto **esclusivamente con modalità telematica**, 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. Il manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche può essere consultato all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".
4. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità indicate di seguito, **entro le ore 12:00 del giorno 1 LUGLIO 2026**.

La domanda dovrà essere inviata, unitamente agli allegati, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: 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.

A pena di inammissibilità, l'offerta 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 PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5 DM 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta (unitamente agli allegati) a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ex art. 12, comma 4 e art. 13 DM 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 DM 32/2015).

Si ricorda che le offerte d'acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 contenente l'estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il

Portale 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). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia di stampare sempre la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

5. L'offerta d'acquisto **è irrevocabile e deve contenere:** il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale / P. iva, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, si dovrà indicare il regime patrimoniale (comunione/separazione dei beni, e nel caso di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge, mentre, per escludere il bene eventualmente aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. allegandola all'offerta).

Se l'offerente è minorenne l'offerta, presentata e sottoscritta dai genitori, dovrà essere corredata dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, in assenza di valida procura.

6. Nella domanda **si dovrà inoltre indicare:** il Tribunale presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di registro generale della procedura, il numero (la lettera) o altro eventuale dato identificativo del lotto, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nominativo del Professionista Delegato, il prezzo offerto (che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta sino al 25% come indicato nel presente bando) ed il termine per il versamento del saldo prezzo (**che a pena di inefficacia non potrà mai essere superiore a 120 giorni, non soggetti a sospensione feriale**).

Inoltre dovrà indicarsi: l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo corredato della data e del numero di CRO (oppure di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo, il codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo PEC (o della *casella di PEC per la vendita telematica*) ed il numero di cellulare per ricevere le comunicazioni previste. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3 bis, comma 4 quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D. lgs. 7/3/2005 n. 85 oppure l'indirizzocasella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; ed il numero di cellulare per ricevere le comunicazioni previste. **L'indirizzo PEC o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di PEC per la vendita telematica indicati nell'offerta, saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

7. L'offerente **dovrà inoltre dichiarare** nella domanda di partecipazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione, nonché dovrà espressamente dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedervi direttamente.

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.

8. **All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:**

- copia di un documento di identità (in corso di validità) e copia del codice fiscale dell'offerente. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2 DM 32/2015;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore") compilata sugli appositi moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni 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 c. 7 D.M. 227/2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge (oltre ad eventuali dichiarazioni di cui al punto 5 del presente bando), salva la facoltà di depositarli successivamente, ma prima del versamento del saldo;
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del G.T.;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del G.T.;
- se l'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 la delibera di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di PEC per la vendita telematica*, ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

9. **All'offerta, perché sia valida, deve essere allegata una somma a titolo di cauzione almeno pari (e mai inferiore) al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 235/24 al seguente IBAN: IT 91 D 08673 13802 000000926800.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esente ex DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico (all'IBAN di cui sopra), seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

La suddetta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Il bonifico **con causale** "PROC. ES. RGE 235/24, LOTTO UNICO, VERSAMENTO

CAUZIONE” dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza** di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica anzidetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

10. In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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.
11. 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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

12. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, come sopra indicati, tramite il portale www.astetelematiche.it.
Si specifica che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili ad altri eventuali offerenti, né ad altre parti della procedura; a tal fine, infatti, il gestore della vendita telematica procederà automaticamente a sostituire gli stessi dati con uno pseudonimo o altri elementi distintivi idonei a garantire l’anonimato.
13. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo **esclusivamente tramite l’area riservata del sito 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 PEC o sulla *casella di PEC 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**.
14. Alla predetta udienza il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate (completezza o meno delle informazioni, dichiarazioni e allegazioni richieste a pena di validità), nonché l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte regolari, dichiarando aperta la gara nell’ipotesi di più offerenti.
15. **Nell’ipotesi di unica e valida offerta**, il Professionista Delegato verificherà:
 - se essa sia pari o superiore al prezzo base d’asta ed aggiudicherà il bene all’offerente;
 - se essa sia inferiore al prezzo base d’asta, ma pari all’offerta minima (sino al 25% meno del prezzo base d’asta), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ovvero se ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di specifiche e concrete circostanze.
16. **Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Sarà inclusa nella gara, se valida, anche l’offerta dell’offerente non connesso.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

17. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara in aumento, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
18. La **gara** avrà la durata di 6 (sei) giorni, ovvero **dal 02/07/2026 al 08/07/2026 e terminerà alle ore 12.00 (del giorno 08/07/2026)**.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (DIECI) minuti prima del predetto termine, la scadenza sarà prolungata, automaticamente, di 10 (DIECI) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. Qualora siano decorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara, sarà visibile a tutti i partecipanti, tramite la piattaforma del sito Aste Telematiche, il prezzo maggiore offerto.
19. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti per i rialzi, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione sempre tramite piattaforma, e stilando apposito verbale.
20. 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.
21. Si specifica che tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata (PEC o *casella di PEC per la vendita telematica*) all'indirizzo comunicato dal partecipante e tramite SMS. Tali strumenti sono di ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita tenuto conto che **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale** per seguire lo svolgimento e partecipare alla vendita telematica.
L'eventuale mancata ricezione delle predette comunicazioni tramite email/SMS **non invalida lo svolgimento della vendita**, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.
22. Una volta aggiudicato il bene (sia in caso di unica e valida offerta, sia all'esito della gara), 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. 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 7, D.M. 227/2015 (dette somme verranno indicate dallo stesso Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione).
23. **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.E. 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.

24. **Entro il termine di versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario dovrà: a) rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (compilando l'apposita autodichiarazione in conformità del modello che sarà trasmesso dal professionista delegato e comunque pubblicato sul sito web del Tribunale); b) dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato. **Se nel termine perentorio di cui sopra, l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà l'apposita dichiarazione antiriciclaggio, 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.**
25. La presente vendita è **soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.**

FINANZIAMENTO

26. 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 (o bonifico bancario) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 154/2022"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
27. Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia del 06/10/2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.
28. Ove il creditore precedente, o un creditore intervenuto, abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
29. 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, c. 7 D.M. 227/2015) sul c/c bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

30. Ove l'aggiudicatario definitivo fosse un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., ai sensi dell'art. 585, co. 2 c.p.c. il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione avverrà nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente, ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario. Tali importi verranno indicati quindi dal Professionista delegato.

31. 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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si richiamano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA ALLE VENDITE TELEMATICHE / INFORMATIVE

32. Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando l'ISVEG ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, agli indirizzi riportati in epigrafe.

33. Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Pistoia (Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14, piano terra) è attivo, dal lunedì al venerdì con orario 9.00 - 12.30, uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573.3571569), dedicato all'assistenza 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, e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

34. Per il 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, oppure al telefono "staff vendite" allo 0586.095310.

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

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

- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia estimativa e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.giustizia.it;
- la pubblicazione attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate- PLUS" dell'annuncio di vendita sui siti internet IDEALISTA.IT, CASA.IT, BAKECA.IT e SUBITO.IT.
- la pubblicazione sul sito immobiliare.it
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso di vendita;

36. 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 di Pistoia, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Trattasi della piena proprietà (1/1) su un appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT), Loc. Cantagrillo, Via Baco n. 113/F, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, del tipo a schiera, con accesso dalla Via Baco previa corte esclusiva.

La civile abitazione (mq 138,22) al suo interno risulta così distribuita: al piano interrato, ampia cantina (con accesso diretto alla rimessa), ripostiglio, lavanderia e wc; al piano terra, ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina con accesso alla corte esclusiva tergaie; - al piano primo, disimpegno, due camere, un bagno oltre a due terrazzi; - al piano secondo sottotetto, da due soffitte (utilizzate a masarda e cucina) e un wc.

Tutti i piani sono collegati tra loro da vano scale interno.

Risulta di pertinenza esclusiva anche una rimessa (mq 25,00), composta da un unico vano, posta al piano interrato e collegata alla cantina.

Il complesso immobiliare è identificato catastalmente al Foglio 35, particella 1152, sub 5, categoria A3, classe 3, rendita € 48418, ed al Foglio 35 particella 1152 sub 10, categoria C/6 rendita € 73,65.

Risultano altresì beni comuni all'unità immobiliare i B.C.N.C. identificati catastalmente al Foglio 35 particella 1152 sub 1 (corte, area esterna adiacente alla via Baco) e sub 2 (rampa, spazio di manovra).

L'immobile non risulta regolare per la L. 47/1985, mentre la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie in atti, quanto all'unità immobiliare:

- nelle aree esterne esclusive alcune porzioni destinate a giardino risultano pavimentate;
- il piano interrato è stato realizzato più alto, nella concessione viene dichiarata un'altezza utile interna di 2,40 m anziché 2,57 m. come rilevata;
- piccole incongruenze nelle dimensioni dei vani;
- diversa distribuzione degli scalini nel ventaglio della scala tra il piano primo e soffitta;
- realizzazione di un wc in sostituzione del ripostiglio nel piano secondo/soffitta;
- realizzazione di una finestra a tetto nel vano sopra descritto (wc della soffitta);
- chiusura di una piccola porzione di solaio al piano soffitta, nonché soprastante il vano scale
- apertura di una nicchia su parete divisoria tra soffitta e vano scale, sempre al piano soffitta.

Quanto alla rimessa:

imprecisa indicazione delle dimensioni interne rientranti nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001;

- è stata dichiarata un'altezza utile interna di 2,40 m. anziché 2,57 m rilevata.

Delle difformità sopra elencate è possibile dichiarare che molte di esse rientrano nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001, ad esclusione di quella relativa alla realizzazione del piano interrato più alto e della realizzazione di un wc in soffitta. Queste ultime difformità non sono sanabili, come esplicitato alle pag. 18-20 della perizia alla quale si rimanda per i dettagli.

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia della parte esecutata. A tal proposito si evidenzia che la trascrizione datata 17/04/2024 del provvedimento di assegnazione dell'unità immobiliare in questione quale abitazione familiare **non sarà opponibile alla parte che risulterà aggiudicataria**, essendo detto provvedimento successivo rispetto all'iscrizione ipotecaria a favore del creditore precedente.

Prezzo base d'asta: € 201.500,00

Offerta minima: € 151.125,00

Rilancio: € 4.000,00

Pistoia, 23/02/2026

il professionista delegato
Avv. Sonia Tripi