

TRIBUNALE DI PISTOIA
Liquidazione Giudiziale n. 21/2025
Avviso di vendita con modalità competitive ex art. 216 CCH

La sottoscritta Dott.ssa Letizia Cioni, C.F. CNILTZ72L53D612Q, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 21/2025

AVVISA

che il giorno **15.12.2026 alle ore 9:30**, presso il proprio Studio, sito in Pistoia (PT) in Via Amati 26, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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) 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 stipula del rogito notarile.

Si rinvia a quanto ampiamente esposto e precisato in perizia per tutto quanto attiene:

- a ciò che la parte venditrice possiede ed ha diritto di possedere inclusi annessi, connessi, accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso, tutto incluso compresi tutti gli enti, gli spazi e gli elementi e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalle norme che regolano le cose comuni se ed in quanto esistenti;
- alla destinazione urbanistica ed ai vincoli e patti inerenti i beni oggetto della vendita.

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

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

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 della curatela dovrà formulare espressa istanza subito dopo la stipula dell'atto di trasferimento; il curatore procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 gg, 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, a richiesta dell'aggiudicatario, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO N. 1 – Bene 1

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare, porzione del maggior fabbricato di origini rurali sito in Comune di Marliana (PT), Via Canfittori n. 87 e precisamente, abitazione da terra a tetto su due piani fuori terra oltre seminterrato composta - al piano seminterrato - da due vani adibiti a cantina, accessibile dalla corte comune sul lato sud - al piano terra - da due vani e ripostiglio esterno - al piano primo - da due vani, corredata da resede esclusivo al piano terra sul lato nord del fabbricato.

L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Dati catastali

L'immobile è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 9, Sub. 1, Graffato 56, Categoria A3, Cl. 4, consistenza 6,5; Superficie catastale 143mq; rendita Euro 335,70, Piano S1-T1.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione il perito stima un costo di €. 1.000,00 compresi oneri fiscali e comprensivo dei diritti erariali ed onorari tecnici. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Stato conservativo

L'immobile è completamente allo stato grezzo, privo di impiantistica, finitura ed infissi, inoltre è carente di scala di collegamento interna tra il piano terra ed il piano primo dove è presente il solo varco nel solaio di interpiano.

Situazione urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

Nella perizia redatta dal Geom. Marini Andrea alla quale si rinvia integralmente, si precisa che *“l'immobile di cui trattasi, edificato in epoca remota e comunque antecedentemente al 01 settembre 1967, ha origini rurali, questo è confermato dall'accampionamento catastale iniziale che lo classificava in categoria A/6, tuttavia nei provvedimenti urbanistici rinvenuti presso gli archivi comunali lo stesso è sempre stato trattato come fabbricato di civile abitazione, pertanto si ritengono necessari ulteriori approfondimenti circa la necessità di eventuale deruralizzazione urbanistica onerosa da parte di eventuali soggetti interessati all'acquisto dell'immobile.”*

L'immobile, edificato in epoca remota e comunque antecedentemente al 01 settembre 1967, ha origini rurali, è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal Comune di Marliana:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 10 del 23/01/1991;
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 116 del 08/11/1993;

- 3) Autorizzazione Edilizia n. 120 del 27/09/1996;
- 4) Richiesta di concessione edilizia presentata in data 23/12/1996;
- 5) Attestazione di inagibilità rilasciata dal comune di Marliana in data 14/07/1998;
- 6) Autorizzazione Edilizia n. 19 del 10/03/1999;
- 7) Autorizzazione Edilizia n. 46 del 19/05/1999;
- 8) D.I.A. protocollo n. 6460 del 03/08/2007 e conseguente comunicazione di fine lavori del 03/02/2009;
- 9) S.C.I.A. protocollo n. 12653 del 26/11/2018, con relativa comunicazione di fine lavori del 27/12/2018.

Come risulta dalla perizia del Geom. Marini, *“in data 28/01/2019 al protocollo n. 939 è stata presentata al comune di Marliana richiesta di permesso di costruire in sanatoria, a completamento della quale veniva richiesto con nota del 21/02/2019 protocollo n. 1852, il versamento della sanzione amministrativa di €. 1.000 da versarsi entro 60 giorni. Nella pratica non è stato rinvenuto il versamento della sanzione, tuttavia da un confronto con l'Ufficio Tecnico è stato riferito che con il pagamento della stessa sanzione la pratica potrà essere definita (ritenendo necessari ulteriori approfondimenti circa l'effettivo rilascio del provvedimento da parte di eventuali soggetti interessati all'acquisto dell'immobile).”*

L'immobile risulta privo di abitabilità.

Come si evince dalla perizia *“Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria di cui sopra emergono alcune lievi difformità per lo più di carattere grafico. In particolare, si precisa che verificando la tavola allegata alla suddetta pratica sono state riscontrate difformità riconducibili a lievi spostamenti delle aperture, lievi traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, oltre che alcune incongruenze nelle altezze indicate che tuttavia sono da riferirsi all'attuale stato "al grezzo dell'immobile". Considerando quanto sopra esposto relativamente alla possibilità di definizione della pratica di sanatoria pendente (ribadendo la necessità di ulteriori approfondimenti circa l'effettivo rilascio del provvedimento da parte di eventuali soggetti interessati all'acquisto dell'immobile), si ritiene di poter valutare il deposito di una tavola grafica definitiva prima del rilascio del provvedimento di sanatoria nella quale siano eventualmente allineate le lievi difformità riscontrate.”*

Per il completamento della pratica, comprensivo di rilievo ed eventuale rettifica, il Geometra Marini stima un importo di euro 4.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Tale importo è stato portato ad abbattimento del valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: Euro 42.376,00 (Euro Quarantaduemilatrecentosettantasei/00);

Offerta minima: Euro 31.782,00 (Euro Trentunmilasettecentottantadue/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00 (Euro Seicento/00).

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

LOTTO N. 2 – Bene 2

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare, porzione del maggior fabbricato sito in Comune di Marliana (PT), Via Canfittori e precisamente locale magazzino al piano seminterrato composto da un unico locale di forma irregolare con copertura a terrazza.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dati catastali

L'immobile è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 857, Categoria C2, Cl.3, Cons. 15, Superficie catastale 19 mq, Rendita Euro 33,31.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione il perito stima un costo di €. 1.000,00 compresi oneri fiscali e comprensivo dei diritti erariali ed onorari tecnici. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Stato conservativo

L'immobile si presenta interamente allo stato “grezzo”, privo di intonaci e di impiantistica.

Situazione urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile non risulta agibile.

Nella perizia redatta dal Geom. Marini Andrea alla quale si rinvia integralmente, si precisa che *“la consistenza in oggetto è da ritenersi allo stato attuale non urbanisticamente conforme”*.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero

Prezzo base: Euro 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00);

Offerta minima: Euro 2.625,00 (Euro Duemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: Euro 100,00 (Euro Cento/00).

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

LOTTO N. 4 – Beni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Il Lotto n. 4 risulta formato dai seguenti beni:

Bene 4

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 61 Qualità uliveto – vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.60, Reddito dominicale € 2,36, Reddito agrario € 1,96.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 5

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 71 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.11.30 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,58.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 6

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 63 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07
Reddito agrario € 0,03.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 7

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 66 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,10
Reddito agrario € 0,05.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 8

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 67 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 0,77
Reddito agrario € 0,93.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 9

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 69 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.00 Reddito dominicale € 2,07
Reddito agrario € 2,48.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 10

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 70 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.90 Reddito dominicale € 3,85
Reddito agrario € 4,62.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 11

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 134 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.50 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,20.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Bene 12

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di terreno a giacitura collinare sito in Comune di Marliana (PT), nei pressi delle unità immobiliari descritte ai precedenti lotti accessibili dalla Via Canfittori. L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Dati catastali

Il terreno è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 856 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.11 Reddito dominicale € 5,45 Reddito agrario € 6,54.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Operativo il fabbricato in oggetto ricade, per porzione in zona urbanistica B1 disciplinata dall'articolo 40.2.2 e per maggior porzione in zona urbanistica E2.2 sottosistema della collina disciplinata dal TITOLO IV - IL TERRITORIO RURALE.

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Prezzo base LOTTO 4: Euro 23.343,00 (Euro Ventitremilatrecentoquarantatre/00);

Offerta minima: Euro 17.507,00 (Euro Diciassettemilacinquecentosette/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: Euro 400,00 (Euro Quattrocento/00).

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

LOTTO N. 5 – Bene 13

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di laboratorio sito in Comune di Marliana (PT), Via Mammianese c.m. Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dati catastali

L'immobile è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 629, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 43 Superficie catastale 53 mq Rendita € 95,49 Piano T.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione il perito stima un costo di €. 1.000,00 compresi oneri fiscali e comprensivo dei diritti erariali ed onorari tecnici. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Stato conservativo

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare, la pavimentazione del locale risulta realizzato in monocottura analoga anche per parte dei rivestimenti a parete presenti; per quanto attiene gli impianti si precisa che risulta esistente un impianto elettrico ed uno idrico con scaldabagno a gas per la realizzazione dell'acqua calda, tutti di vecchia realizzazione e non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di vecchia realizzazione e di pessima qualità.

Situazione urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal Comune di Marliana:

- 1) Permesso n. 474 del 28/11/1965 per la costruzione di forno e sottostante locale di deposito;
- 2) C.E. 192 del 18/09/1991 rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 27/03/1986, per la costruzione di un piccolo vano in ampliamento al locale principale;
- 3) DIA protocollo n. 9332 del 05/10/1992 per la tamponatura in muratura dell'ampliamento di cui alla precedente p.e.;
- 4) Autorizzazione n. 58 del 24/05/1991 per l'installazione di tenza da sole.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Come si evince dalla perizia *“Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla DIA 9332/1992 di cui sopra, emergono alcune difformità per lo più di carattere dimensionale e distributivo. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 bis della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.032,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione minima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 3.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).”*

Tale importo è stato portato ad abbattimento del valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Disponibilità del bene

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: Euro 10.900,00 (Euro Diecimilanovecento/00);

Offerta minima: Euro 8.175,00 (Euro Ottomilacentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: Euro 200,00 (Euro Duecento/00).

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

LOTTO N. 6 – Bene 14

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare porzione del maggior fabbricato di origini rurali sito in Comune di Marliana (PT), Via Mammianese c.m. (già via Confittori n. 11) e precisamente, abitazione da terra a tetto su tre piani fuori terra composta - al piano terra - da soggiorno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, un locale adibito a tinello, cucina e servizio igienico, oltre corte esclusiva dalla quale si accede a locale centrale termico contiguo all'abitazione – al piano primo - disimpegno, tre locali e terrazza - al piano secondo - ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, disimpegni, tre locali.

L'ubicazione del bene è prossima all'abitato di Marliana (PT) dal quale dista circa 700 mt; la zona è collinare ed unisce la pianura della Valdinievole alle pendici della Montagna Pistoiese.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dati catastali

L'immobile è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 49, Particella 629, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 238 mq Rendita € 568,10 Piano T-1-2 Graffato 8.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la regolarizzazione il perito stima un costo di €. 1.000,00 compresi oneri fiscali e comprensivo dei diritti erariali ed onorari tecnici. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

Stato conservativo

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta diversa pressoché ai vari piani, variando dalla ceramica, alla monocottura al laminato, al parquet il tutto probabilmente frutto di interventi di manutenzione eseguiti a più riprese nel corso degli anni; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono di vecchia realizzazione e non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento, in particolare in sede di sopralluogo la sig.ra XXX ha riferito al sottoscritto che l'impianto di riscaldamento risultava funzionante. Gli infissi sono in parte in alluminio anodizzato, in parte in legno ed in parte in pvc, anch'essi evidentemente frutto di sostituzioni progressive negli anni, sono presenti per alcune aperture persiane in legno, di vecchia realizzazione ma in normale stato di manutenzione. Il piano sottotetto è interamente privo di finiture e di impiantistica.

Situazione urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal Comune di Marliana:

- 1) Licenza n. 40 del 10/05/1973 per la realizzazione di "costruzione in ampliamento al fabbricato esistente, di un locale a colonne";
- 2) Concessione Edilizia n. 10 del 17/11/1987 per la realizzazione di "ampliamento del fabbricato con trasformazione di un loggiato in una stanza";
- 3) Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/1992 per la realizzazione di "chiusura al piano terreno di un loggiato esistente, da eseguirsi in parte in muratura ed in parte con infissi, e di formazione di un piccolo locale da destinarsi a centrale termica";
- 4) Concessione Edilizia n. 79 del 10/10/1996 per la realizzazione di "scala esterna e modifiche interne ed esterne".

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Come si evince dalla perizia "Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle pratiche di cui sopra, emergono alcune difformità per lo più di carattere dimensionale e distributivo; in particolare si evidenzia che la realizzazione del bagno al piano terreno con l'accesso diretto dal locale adiacente adibito a cucina non risulta regolarizzabile per due motivi, in primo luogo la superficie minima della cucina prevista dalle vigenti normative in mq. 9 (attualmente risulta circa mq. 5,80) ed in secondo luogo per l'accesso diretto del bagno dal locale cucina non possibile. Pertanto si rileva che occorrerà provvedere al ripristino mediante la demolizione del servizio igienico.)."

Per il completamento della pratica, il Geometra Marini stima un importo di euro 10.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Tale importo è stato portato ad abbattimento del valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

Disponibilità del bene

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore.

Prezzo base: Euro 143.000,00 (Euro Centoquarantatremila/00);

Offerta minima: Euro 107.250,00 (Euro Centosettemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: Euro 2.100,00 (Euro Duemilacento/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.

*** **

Il trasferimento dei beni immobili avverrà con atto notarile, con spese a carico della parte aggiudicataria. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche eventuali adempimenti ed oneri da sostenere al fine di consentire il trasferimento del compendio immobiliare a cura del Notaio. La scelta del Notaio dovrà essere concordata con la curatela, tra i professionisti operanti all'interno della Provincia di Pistoia.

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. 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 14.12.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole 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.

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 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'indirizzo 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, 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).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all’offerta.

L’indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l’indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell’offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

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 aperto presso Chianti Banca, Filiale Largo Treviso, Pistoia, intestato a: **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 21/2025** al seguente **IBAN IT66X086731380000000924813**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “L.G. 21/2025, versamento cauzione LOTTO ...”, 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, accedendo all’area “Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.

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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 15.12.2026 al 21.12.2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il curatore 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) ed i diritti d'asta pari ad euro 240,00 oltre IVA, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al curatore le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice delegato, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore 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 "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 21/2025"; 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 (in questo caso la stipula dell'atto notarile di trasferimento) 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..

*** **

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 curatore 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 curatore (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 curatore.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato previa prenotazione di appuntamento con il Curatore Dott.ssa Letizia Cioni con studio in Pistoia, Via Amati 26, email: letizia.cioni@gmail.com (Tel.: 0573/368611; Fax: 0573/993670).

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 SPORTELLLO 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. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.D.:

- 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;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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

Pistoia, 07.08.2026

Il Curatore
Dott. Letizia Cioni
