

TRIBUNALE DI PISTOIA
AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.

VI ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Alessandra Aiuti, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, (tel 3394114290 info@alessandraaiuti.it), professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito del giudizio di divisione **153/2020 R.G**

AVVISA

che il giorno **12 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.30** 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, per quanto applicabile

PER LA VISITA DELL'IMMOBILE E' NECESSARIO CONTATTARE IL CUSTODE GIUDIZIARIO ISVEG (v. ultima pagina)

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, la 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. 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.

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 al decreto di trasferimento.

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

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

La vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali e la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla Legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per Legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente.

Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

INTERA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE LOTTO UNICO composto dai seguenti beni

BENE N° 1 Abitazione rurale ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri n. 14, composta da ampio soggiorno con zona cottura, terrazzo, ripostiglio, camera e disimpegno con scala; scendendo quest'ultima per un dislivello di circa 1,50 mt. si trovano un'altra camera e bagno. L'abitazione è compresa in un vecchio fabbricato rurale che comprende un'altra abitazione e sottostanti rimesse, quest'ultime formanti, insieme ad altri due piccoli fabbricati accessori limitrofi, il bene 3. Il tutto è parzialmente perimetrato da una corte comune.

BENE N° 2 Abitazione rurale ubicata a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri n. 14, pianto T, composta da ingresso/cucina, dalla quale tramite breve scaletta si accede ad un ampio soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno. Fanno parte delle pertinenze esclusive, alle quali si accede tramite la corte comune all'intero fabbricato, un forno esterno adiacente al lato est della cucina ed un piccolo ripostiglio adiacente al lato sud est dell'abitazione. Questa è compresa in un vecchio fabbricato rurale che comprende un'altra abitazione e sottostanti rimesse, quest'ultime formanti, insieme ad altri due piccoli fabbricati accessori limitrofi. Il tutto è parzialmente perimetrato da una corte comune.

BENE N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, ulivato in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 5 -Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, boscato in pendenza, di forma irregolare e non recintato, sul quale si snoda una porzione della strada privata asfaltata che si diparte dalla via di Speri. Con l'atto Notaio Lenzi Raffaele del 14/10/1988 repertorio 8130 e 8131, trascritto il 9/11/1988 al n. 2647 di r.p. (allegato 3) è stata istituita servitù di passo con ogni mezzo a favore di terzi sul tratto di strada asfaltata che si diparte dalla via di Speri e che insiste sul bene.

BENE N° 6 -Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri in parte boscato ed in parte olivato, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare e non recintato, sul quale si snoda una porzione della strada privata asfaltata che si diparte dalla via di Speri, e sul quale insiste il cancello di ingresso al podere ed una porzione del vialetto di accesso ai fabbricati. Con l'atto Notaio Lenzi Raffaele del 14/10/1988 repertorio 8130 e 8131, trascritto il 9/11/1988 al n. 2647 di r.p. (allegato 3) è stata istituita servitù di passo con ogni mezzo a favore di terzi sul tratto di strada asfaltata che si diparte dalla via di Speri e che insiste sul bene.

BENE N° 7 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, ulivato in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 8 -Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, a ulivi in produzione, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 9 Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, in parte boscato ed in parte ulivato, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 10 Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri per circa la metà ulivato in produzione e per la restante parte boscato in abbandono, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 11 -Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri in parte ulivato ed in parte vigneto, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, a vigneto, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza.

BENE N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, boscato in forte pendenza, in stato di abbandono, di forma irregolare e non recintato, sul quale insiste un prolungamento della via di Speri che da accesso anche ad altre proprietà. Sul bene insiste una polla d'acqua anche a servizio di terzi come da convenzione autenticata dal Notaio Lenzi repertorio 38868 del 23/9/2003 trascritta a Pescia il 30/10/2003 al n. 3562 di r.p.

BENE N° 14 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, boscato in forte pendenza, in stato di abbandono, di forma irregolare e non recintato, sul quale insiste un prolungamento della via di Speri che da accesso anche ad altre proprietà

BENE N° 15 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, boscato in forte pendenza, in stato di abbandono, di forma irregolare e non recintato, sul quale insiste un prolungamento della via di Speri che da accesso anche ad altre proprietà.

BENE N° 16 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, boscato in forte pendenza, in stato di abbandono, di forma irregolare e non recintato, sul quale insiste un prolungamento della via di Speri che da accesso anche ad altre proprietà.

BENE N° 17 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, al quale si accede tramite altri terreni facenti parte di un podere di maggiore consistenza. Esso è coltivato per circa il 75% a ulivo, la restante parte è a bosco in stato di abbandono. Il bene circoscrive un piccolo fabbricato diruto, contraddistinto nel foglio 76 dal mappale 576 di mq. 20, sempre di proprietà degli esecutati e degli altri comproprietari, non oggetto di esproprio.

BENE N° 18 - Terreno ubicato a Pescia (PT), Località Speri, Via di Speri, ulivato in pendenza e terrazzato, di forma irregolare, non recintato, sul quale insiste una porzione del vialetto sterrato che collega il cancello sulla via di Speri ai fabbricati BENI 1-2-3. Sul bene insiste un gazebo di circa 22 mq. con struttura fissa in legno e metallo, realizzato senza permesso e non sanabile.

BENE N° 19 - Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano primo di un piccolo fabbricato libero su quattro lati, posto a sud est del fabbricato principale, perimetrato da corte comune.

BENE N° 20: Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un piccolo fabbricato libero su quattro lati, posto a sud est del fabbricato principale, perimetrato da corte comune.

BENE N. 21: Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale.

BENE n. 22: Ripostiglio rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale. Il bene è totalmente abusivo, non sanabile e quindi da demolire.

BENE n. 23: Ripostiglio rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano terra di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale. Il bene è totalmente abusivo, non sanabile e quindi da demolire.

Bene n. 24: Cantina rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato di un fabbricato libero su quattro lati, posto a sud ovest del fabbricato principale.

Bene n. 25: Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

Bene n. 26: Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

Bene n. 27: Magazzino rurale in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posto al piano seminterrato del fabbricato principale ed avente accesso diretto dalla corte comune.

BENE N° 28 Magazzini rurali con piccolo portico in Pescia, Località Speri, via di Speri n. 14, posti al piano terra del fabbricato principale, aventi accesso diretto dalla corte comune.

(Il bene 3 indicato nella prima perizia del 27/08/2019 è stato frazionato e ha originato i beni da 19 a 28 indicati nella perizia del 20/06/2022)

Dati catastali:

Bene n. 1: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 2, categoria A3, classe 3, consistenza 5, superficie 116 mq, rendita 258,23 €

Bene n. 2 : catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 3, categoria A3, classe 3, consistenza 6, superficie 137 mq, rendita 309,87 €

Bene n. 4: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 55, uliveto, classe 1, Superficie ha are ca 650 mq, reddito dominicale 2,69, reddito agrario 2,52

Bene n. 5 catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 56, bosco misto, classe 1, Superficie ha are ca 8760 mq, reddito dominicale 9,05, reddito agrario 2,71

Bene n. 6: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 57, uliveto, classe 1, Superficie ha are ca 2270 mq, reddito dominicale 9,38, reddito agrario 8,79

Bene n. 7: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 58, uliveto, classe 1, Superficie ha are ca 2270 mq, reddito dominicale 11,44, reddito agrario 10,73

Bene n. 8: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 90, uliveto, classe 1, Superficie ha are ca 2150 mq, reddito dominicale 8,88, reddito agrario 8,33

Bene n. 9 catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 249 di complessivi mq 3.370 di cui porz. AA, uliveto, classe 2, Superficie ha are ca 1200 mq, reddito dominicale 4,03, reddito agrario 3,10 e porz. AB, castagneto da frutteto, classe 3, Superficie ha are ca 2170 mq, reddito dominicale 1,12, reddito agrario 0,56

Bene n. 10 catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 250, uliveto, classe 2, Superficie ha are ca 1310 mq, reddito dominicale 4,4, reddito agrario 3,38

Bene n. 11: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 254, di complessivi mq 1980 di cui porz. AA, uliveto, classe 2, Superficie ha are ca 650 mq, reddito dominicale 2,18, reddito agrario 1,68 e porz. AB, uliveto, classe 2, Superficie ha are ca 1330 mq, reddito dominicale 8,59, reddito agrario 8,24

Bene n. 12: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 267, vigneto, classe 2, Superficie ha are ca 1170 mq, reddito dominicale 7,55, reddito agrario 7,25

Bene n. 13: catasto terreni del comune di Pescia foglio 77, particella 53, bosco ceduo, classe 3, Superficie ha are ca 7540 mq, reddito dominicale 1,17, reddito agrario 1,17;

Bene n. 14 catasto terreni del comune di Pescia foglio 77, particella 86, bosco misto, classe 1, Superficie ha are ca 7610 mq, reddito dominicale 7,86, reddito agrario 2,36;

Bene n. 15: catasto terreni del comune di Pescia foglio 77, particella 87, bosco ceduo, classe 2, Superficie ha are ca 620 mq, reddito dominicale 0,19, reddito agrario 0,1;

Bene n. 16: catasto terreni del comune di Pescia foglio 77, particella 95, bosco misto, classe 1, Superficie ha are ca 23340 mq, reddito dominicale 24,11, reddito agrario 7,23;

Bene n. 17: catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 684, uliveto, classe 1, Superficie ha are ca 23356 mq, reddito dominicale 96,50, reddito agrario 90,47

Bene n. 18 catasto terreni del comune di Pescia foglio 76, particella 686, uliveto, classe 2, Superficie ha are ca 5646 mq, reddito dominicale 18,95, reddito agrario 14,58

Bene n. 19 catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 5, categoria C2, classe 4, consistenza 19, superficie 20 mq, rendita 37,29 € ;

Bene n. 20 catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 6, categoria C2, classe 4, consistenza 19, superficie 20 mq, rendita 37,29 €;

Bene n. 21: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 7, categoria C2, classe 4, consistenza 28, superficie 31 mq, rendita 54,95 €

Bene n. 22: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 8, categoria C2, classe 4, consistenza 6, superficie 8 mq, rendita 11,78 €

Bene n. 23: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 9, categoria C2, classe 4, consistenza 1, superficie 1 mq, rendita 1,96 €

Bene n. 24: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 10, categoria C2, classe 4, consistenza 22, superficie 30 mq, rendita 43,18 €

Bene n. 25: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 11, categoria C2, classe 4, consistenza 46, superficie 65 mq, rendita 90,28 €

Bene n. 26: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 12, categoria C2, classe 4, consistenza 17, superficie 26 mq, rendita 33,36 €

Bene n. 27: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 13, categoria C2, classe 4, consistenza 11, superficie 17 mq, rendita 21,59 €

Bene n. 28: catasto fabbricati del comune di Pescia foglio 76, particella 685, sub 14, categoria C2, classe 4, consistenza 51, superficie 73 mq, rendita 100,09€

Le rendite dei beni da 19 a 28 sono presunte e si dichiara di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 della legge 154 del 13 Maggio 1988.

Confini:

Bene n. 1: Mappale 686, mappale 685 subalterno 3, affaccio su corte comune mappale 685 sub. 1. Tutti ricadenti nel foglio di mappa 76 ed oggetto di pignoramento.

Bene n. 2: mappale 685 subalterno 4, corte comune mappale 685 sub. 1. Tutti ricadenti nel foglio di mappa 76.

Bene n. 4: Foglio 76 mappali 71 e 52, mappali 250, mappale 58, mappale 684.

Bene n. 5: Strada vicinale Malocchia, Foglio 76 mappali 60 e 61, mappale 249 e mappale 57.

Bene n. 6: Foglio 76 mappale 61, mappale 686, mappale 58, mappale 249.

Bene n. 7: Mappali 55, 250, 249, 57, 686.

Bene n. 8: Mappali 684, 254, 267, foglio 76 mappali 91, 118 e 117.

Bene n. 9: Foglio 76 mappale 54, strada vicinale di Malocchia, mappali 250, mappale 58, mappale 56, 57 e 58.

Bene n. 10: Foglio 76 mappali 54 e 53, mappali 249, mappale 58, mappale 55.

Bene n. 11: Foglio 76 mappale 593, mappali 685, mappale 267, mappale 90, mappale 684.

Bene n. 12: Foglio 76 mappale 91, mappali 90, mappale 254.

Bene n. 13: Foglio 76 mappale 29, foglio 77 mappale 41, mappale 87, strada vicinale di Malocchio.

Bene n. 14: Foglio 76 mappale 60, foglio 77 mappale 85, mappale 95, strada vicinale di Malocchio.

Bene n. 15: Foglio 77 mappale 41, foglio 77 mappale 53, strada vicinale di Malocchio.

Bene n. 16: foglio 77 mappali 85 e 91, foglio 77 mappale 86, strada vicinale di Malocchio.

Bene n. 17: mappali 55, 58, 686, 254, foglio 76 mappali 89-115-606- 601-70-248-71-576

Bene n. 18: Foglio 76 mappali 61 e 593, mappali 57, mappale 58, mappale 684, 254, 685.

Bene n. 19: Corte comune mappale 685 sub. 1.

Bene n. 20: Corte comune mappale 685 sub. 1

Bene n. 21: corte comune mappale 685 sub. 1, bene 22.

Bene n. 22: corte comune mappale 685 sub. 1, bene 21, bene 23 e bene 17.

Bene n. 23: bene 22 e bene 17.

Bene n. 24: corte comune mappale 685 sub. 1

Bene n. 25: corte comune mappale 685 sub. 1, bene 26.

Bene n. 26: corte comune mappale 685 sub. 1, bene 25 e bene 27.

Bene n. 27: corte comune mappale 685 sub. 1, bene 26

Bene n. 28: Corte comune mappale 685 sub. 1, bene 3, bene 18.

Stato di possesso:

Bene n. 1: Abitato dal comproprietario non esecutato. Da una visura presso l'anagrafe tributaria sono emersi due contratti di affitto agraria registrati prima del pignoramento (che è stato trascritto il 20/10/2014), di durata ultranovennale ma non trascritti. Il primo, registrato a Pescia il 6/9/2011 al n. 3043 serie 3, con il quale viene concessa in affitto agraria, i mappali 59, 72 e 73 (porzione di fabbricato rurale) dai quali ha avuto origine, per porzione, il mappale 685 che come detto contiene il bene in oggetto, un'altra abitazione, sottostanti magazzini e i due annessi ai lati sud ovest e sud est. Il contratto ha durata di 15 anni con scadenza al 31/5/2026, rinnovabile per altri 15 a meno di disdetta da inviare 1 anno prima della scadenza, e canone annuo di euro 890,00 Il secondo, registrato a Pescia il 15/11/2011 al n. 3904 serie 3, con il quale viene concessa in affitto agraria al comproprietario, tra l'altro, i mappali 59 AB, 72 e 73 (porzione di fabbricato rurale) dai quali ha avuto origine, per porzione, il mappale

685 che contiene il bene in oggetto e gli altri sopra descritti. Il contratto ha durata di 15 anni con scadenza al 30/10/2026, rinnovabile per altri 15 a meno di disdetta da inviare 1 anno prima della scadenza, e canone annuo di euro 890,00

Ad ogni contratto è allegato un estratto di mappa con contornati i mappali affittati (in blu quelli del primo contratto, in rosso quelli del secondo).

Tuttavia, sia dalla descrizione, sia dalle planimetrie, non è chiaro se il bene in oggetto è ricompreso nei detti contratti.

Ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 del C.C., i contratti sopra esposti sono da ritenere non opponibili in quanto il canone di locazione è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Gli altri beni sono liberi (locazione non opponibile).

L'ex bene 3 (indicato nella prima perizia del 27/08/2019 che è stato frazionato e ha originato i beni da 19 a 28 indicati nella perizia del 20/06/2022) versa in precarie condizioni statiche e attualmente sono stati autorizzati i lavori per la messa in sicurezza, come disposto dal GE.

Corrispondenza e regolarità catastale:

Bene n. 1 - 2- 4 -5-7-8-9 - 11 - 12 - 13- 14 - 15- 16 - 17-18- 19 - 20-21-22-23-24-25-26-27-28: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene n. 6: non corrispondenza fra la qualità catastale e quella reale in quanto una parte è a bosco.

Bene n. 10: non sussiste corrispondenza catastale.

Corrispondenza e regolarità edilizia:

Bene 1-2-15-18-: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Bene n. 1 :L'immobile non risulta agibile. Da una ricerca eseguita presso l'archivio storico del Comune di Pescia sono risultate le seguenti pratiche:1) D.I.A. protocollo 2813 del 11/11/1996 pratica 1024/1996 per modifiche interne al piano terra 2) Articolo 26 ex Legge 47/1985 protocollo 3223 del 20/12/1996 pratica 10/1996 collegato alla D.I.A. sopra detta per modifiche interne al piano terra, non corredato da disegni. Rispetto alle citate pratiche, il bene presenta difformità nelle tramezzature interne, nella presenza di un terrazzo e per la trasformazione di una finestra in porta per accedervi. Dallo studio degli strumenti urbanistici emerge che quanto sopra potrebbe essere sanato mediante attestazione a sanatoria ex articolo 209 Legge Regionale 65/2014. Tuttavia la sanatoria dipenderà sia dal parere positivo dell'autorità proposta al vincolo paesaggistico, sia dall'idoneità delle strutture ai fini statici e/o sismici che dovrà essere attestata da tecnico abilitato su parametri che dipenderanno a loro volta dall'epoca di realizzazione delle opere. Se realizzate prima del 2003, anno in cui il Comune di Pescia è stato classificato sismico, basterà un semplice certificato di idoneità statica ai sensi dell'articolo 182 comma 5 della L.R. 65/2014; se realizzate dopo il 2003, occorrerà dimostrare la loro conformità all'attuale normativa tecnica o eventualmente adeguarle, con costi che lo scrivente non è in grado di quantificare a meno di saggi nelle murature e solai che però esulano dall'incarico attribuitogli.

Bene n. 2: da una ricerca eseguita presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene. Rispetto alla planimetria catastale protocollo PT0016314 del 3/4/2018, unica esistente per dettaglio, risulta un'incongruenza nell'altezza interna di una camera che invece di essere mt. 2,05 è 3,05. Rispetto alla mappa catastale di impianto (1952), risulta che il bagno è stato edificato fra il 1952 e il 27/10/1990, data di presentazione del modello catastale 26. Rispetto al detto modello 26, risulta che il ripostiglio esterno è stato edificato dopo il 27/10/1990. La differenza di altezza è dovuta probabilmente alla rimozione di un controsoffitto. La rimozione del controsoffitto potrà essere sanata con presentazione di CILA tardiva corrispondendo una sanzione di euro 1000 oltre ad euro 1000 compresa iva, contributi previdenziali, bolli e diritti di segreteria per pratica edilizia. Il bagno, se edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia. Se edificato dopo, non potrà essere sanato (come anche il ripostiglio esterno) in quanto costituente aumento di volume non consentito nelle zone a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovranno essere demoliti. Bene n. 18 Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra Tredici Nello emerge che il gazebo non potrà essere sanato in quanto nuovo volume non

consentito nelle zone a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004. Bene 19 - 20 Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene.

Bene: 4 -5-7-8-9 - 11 - 12 - 13- 14 - 16 - 17 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Bene n. 19-20-21-24 Da una ricerca eseguita in data 26/6/2019 presso l'archivio storico del Comune di Pescia non sono risultate pratiche edilizie relative al bene. In tali circostanze, per la verifica della regolarità edilizia si fa riferimento alle planimetrie catastali, che in questo caso sono costituite da quella di prima dichiarazione da quelle unite al modello 26 protocollo 1486/1990 del 2/11/1990 e dalla mappa di impianto del catasto terreni. Dallo studio degli strumenti urbanistici e dopo una riunione avuta in data 24/8/2019 con il tecnico dell'ufficio edilizia del Comune di Pescia Geometra Tredici Nello emerge che se il bene è stato edificato prima dell'1/9/1967 ovvero dell'entrata in vigore della Legge 765/1967, è da ritenere legittimo in quanto ricadente fuori dal perimetro del centro abitato dove all'epoca non era richiesta licenza edilizia. Se edificato dopo, non potrà essere sanato in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 punto 4 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 e quindi dovrà essere demolito.

Bene n. 22 -23 il bene non potrà essere sanato e dovrà essere demolito in quanto costituente nuovo volume in zona a vincolo paesaggistico.

Destinazione urbanistica Ai sensi del P.R.G. adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n.36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n.344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n.49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n.108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, gli immobili come sotto identificati hanno la seguente destinazione urbanistica: F.M. 76 Particella/e 55-56-57-58-249-250-686 in parte Z.T.O. "E" - Sottozona "E1", disciplinata dall'art.61 delle N.T.A.. F.M. 76 Particella/e 55-56-57-58-249-250-686 in parte Z.T.O. "E" - Sottozona "E1A", disciplinata dall'art.62 delle N.T.A.. F.M. 76 Particella/e 90-254-267-684-685 - Z.T.O. "E" - Sottozona "E1A", disciplinata dall'art.62 delle N.T.A.. F.M. 77 Particella/e 53-86-87-95 - Z.T.O. "E" - Sottozona "E1", disciplinata dall'art.61 delle N.T.A. sulle particelle di cui sopra vigono le norme del Piano Strutturale, per effetto della sua approvazione avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale del 31/01/2012 n.4 e relativa pubblicazione sul BURT n.10 del 07/03/2012.

Oneri Condominiali: non sono presenti vincoli o oneri condominiali

SI RIMANDA COMUNQUE ALLE PERIZIE REDATTE DAL GEOM. CAPECCHI MARCO

Alle seguenti **CONDIZIONI**

Prezzo base: € 123.500,00 (riduzione del prezzo precedente esperimento di un quarto arrotondato per eccesso alle 500 euro);

Offerta minima: € 92.625,00 pari al 75% del prezzo.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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.

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, 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, vedi infra)

* * *

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

re 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 11/02/2026** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, 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).

Come da provvedimento del GE 26/09/2018, si precisa che le offerte di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it devono essere contenute in un file avente estensione **“.zip.p7m”**. L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il File con l’estensione **“.zip.p7m”** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 manuale utente). Per l’eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso**.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l’immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l’offerta); 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; dovrà essere allegato il permesso di soggiorno nei casi previsti dalla legge. Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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 con copia del proprio documento di identità;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dai 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;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 4) l'indicazione del referente della procedura;
- 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) 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;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 13) se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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);
- 14) se intende di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- 15) 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

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); Gli originali, in caso di aggiudicazione, dovranno essere successivamente depositati in originale presso il professionista delegato. In caso di aggiudicazione detta documentazione dovrà essere consegnata in originale al professionista delegato
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 è celibe o nubile, ovvero separato/divorziato dovrà essere allegata la documentazione attestante dette circostanze.
- 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;

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 intestato alla "Giudizio di divisione 153/2010 R.G. Trib PT" al seguente IBAN IT23U086731380000000631364; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione n. 153/2010 R.G. Trib PT, 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, 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge**) 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'offerta **non è efficace** se A) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., B) se non è corredata dal deposito di una somma di denaro, a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% (dieci) del prezzo proposto, che deve risultare accreditata sul conto corrente della procedura nel giorno antecedente a quello fissato per la vendita C) se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero dopo le ore 12.00 del giorno **11/02/2026**) oltre nei casi previsti dalla legge.

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 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**, 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.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

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 12/02/2026, e terminerà alle ore 12:00 del 17/02/2026.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Attività successiva alla aggiudicazione:

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

Si precisa che la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne appoggiare devono essere autenticate da un pubblico ufficiale.

*** **

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. 153/2020 R.E. Tribunale Pistoia"; 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 al-

l'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 giudiziario è **IS.VE.G di Firenze**, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it; oppure **prenota.pt@isveg.it**, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandra Aiuti, info@alessandraaiuti.it, tel 3394114290.

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. 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- 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, 12 settembre 2025

Avv. Alessandra Aiuti

