

TRIBUNALE DI PISTOIA**Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **Avvocato Tiziana Giovannetti** del Foro di Pistoia con studio a Pistoia in Via della Madonna n. 75 (tel e fax: 0573.568388 – cell: 380.3189940 – pec: tiziana.giovannetti@pec.avvocatipistoia.it) professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia Dott. Sergio Garofalo ex art. 591 bis CpC in data 19.07.2023 nel procedimento esecutivo **n. 103/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 CpC

AVVISA

che il giorno **19 febbraio 2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito a Pistoia in Via della Madonna n. 75, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili **lotto 1** comprensivo del bene denominato in perizia come bene n. 1; **lotto 2** comprensivo dei lotti denominati in perizia come lotto 2 (bene n. 2) e lotto 3 (bene n. 3) accorpati e venduti unitariamente come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis CpC], meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. CpC 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 i beni si trovano**, 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 notifica del decreto di trasferimento.

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.

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

LOTTO 1

(avente ad oggetto il bene indicato in perizia come Bene n. 1)

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto, facente parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale / artigianale, ubicato a Pescia (PT) Via Romana n° 46.

L'accesso alla civile abitazione avviene mediante piccola corte esclusiva al piano terra dalla Via Romana, per poi salire al piano primo mediante vano scala.

Al suo interno l'immobile è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, ulteriore ripostiglio e tre terrazzi.

Al piano secondo sottotetto si accede mediante scala interna ed è costituito da due ampi vani utilizzati a mansarda, oltre a cinque vani utilizzati a soffitta, nonché realizzati a delimitazione degli spazi con altezze più basse del sottotetto.

Non risultano parti a comune se non le facciate e la copertura come per legge.

Non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni o iscrizioni relative a servitù, censo, livelli e usi civici.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

STATO CONSERVATIVO:

La civile abitazione risulta in buono stato di manutenzione, con finiture di qualità, nonché pavimentazione in parquet, rivestimento di un bagno in marmo, infissi in legno e vetro doppio, porzioni di controsoffitto in cartongesso. La facciata e la copertura si presentano in buono stato di manutenzione.

Gli impianti sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento risulta a gasolio. Il generatore di calore appare installato su di un loc. al piano terra porzione dell'unità immobiliare di cui al Lotto n. 2 (Bene n. 2).

CONFINI:

Via Romana, residua proprietà degli esecutari, *** ***, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il bene immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia dai seguenti identificativi:

Su foglio di mappa n. 99– Particella n. 51 – Sub. 2 - Categoria A2 – Classe 3 – Consistenza 9 vani – Superficie catastale: 228 mq. – Rendita: € 952,86 – Piano: 1-2.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

NORMATIVA URBANISTICA:

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG 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 C.C. n. 108 del 30.12.1999 e successive modificazioni in zona:

- Art. 57 delle NTA – Sottozone D (1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. n. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade:

- Ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona F3 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato.

REGOLARITA' EDILIZIA:

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.

L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in questione è parte di un più ampio fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio di stato e l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pescia l'esperto stimatore ha ricostruito la seguente storia urbanistica:

- In data 06.10.1953 al protocollo n. 13018 è stata presentata presso il Comune di Pescia permesso per lavori di ampliamento del laboratorio esistente di falegnameria adiacente alla propria casa, successivamente rilasciata con deliberazione n. 889 del 10.11.1953;
- In data 30.04.1986 al protocollo n. 6394 è stata presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85, relativa alla realizzazione di tre locali adibiti a laboratorio artigianale in ampliamento a fabbricato esistente, successivamente rilasciato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 29.10.2012;

-In data 04.07.1990 con protocollo n. 10339 è stata presentata domanda di autorizzazione per rifacimento intonaci esterni e sostituzioni di canali di gronda, successivamente rilasciata con Autorizzazione n. 342 del 1990 e p.e. 9864;

-In data 13.07.1995 con protocollo n. 14186 è stata presentata richiesta di Concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato, successivamente rilasciata con il n. 244 del 13.10.1995 e con p.e. 14619 oltre a relativa Variante con richiesta presentata in data 05.06.1997 con protocollo n. 10825 e rilasciata con Concessione edilizia n. 187/1997 e p.e. 15503.

Non risultano presentati ulteriori titoli edilizi. Non risulta depositata alcuna attestazione di Abitabilità / Agibilità.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Dal rilievo eseguito in data 06.09.2022 e da un confronto con lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio, Concessione Edilizia n. 187/1997 rilasciata a Variante della C.E. 244/1995, l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- a) nelle scale di accesso alla civile abitazione dal piano terra al piano primo è stato rappresentato uno scalino in più sulla prima rampa ed uno scalino in meno sulla seconda;
- b) mancata rappresentazione di uno scalino anche sulla prima rampa delle scale che permettono l'accesso alle soffitte, quest'ultime poste al piano secondo con accesso dal vano a uso soggiorno;
- c) piccole difformità rientranti nelle tolleranze edilizie, ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014, riscontrate nella trascrizione delle quote;
- d) indicazione di un'altezza di 2,78 m del piano primo, rispetto a quanto rilevato di 2,70 m.;
- e) nei grafici non viene rappresentata la pianta del piano secondo destinato a soffitta e utilizzato a mansarda, ma comunque rappresentato nelle sezioni. In dette sezioni non sono indicate le altezze, che misurate su carta si riscontra una differenza di altezza in aumento in gronda e al colmo di un massimo di 30 cm.

Considerato la compensazione delle differenze di altezze riscontrate, prima in diminuzione poi in aumento e il dubbio spessore del solaio dichiarato tra i due piani trattati, vi è la possibilità di dimostrare che anche dette difformità potrebbero rientrare in tolleranza edilizia.

Visto quanto sopra esposto, viste le difformità, considerato anche l'art. 49 Regolamento Edilizio che concede la possibilità in fase di ristrutturazione del rialzamento fino ad un massimo di 30 cm della copertura volto alla realizzazione del cordolo, a parere del perito stimatore, è possibile sanare e rendere conforme l'unità immobiliare mediante la presentazione di Accertamento di conformità a sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con una sanzione comunale stimata di circa € 1.745,00 oltre a diritti di segreteria pari ad € 80,00 e onorario tecnico professionale di € 2.500,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo

in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti riporta alcune piccole difformità che non necessitano di una nuova presentazione in quanto ininfluenti ai fini dell'attribuzione della rendita o classamento catastale.

Dette difformità sono:

- mancata rappresentazione di una portafinestra di accesso al terrazzo dal ripostiglio al piano primo;
- mancata rappresentazione di uno scalino della rampa di scale di accesso al piano secondo;
- piccola differenza nell'indicazione di alcune altezze interne.

Dal rilievo eseguito sul luogo mediante misure dirette il perito stimatore ha rilevato che la costruzione del muretto di confine fronte strada (muretto che delimita la corte di accesso esclusiva dell'appartamento) è stato realizzato per piccola porzione sulla banchina stradale, quindi oltre il confine di proprietà catastale.

DISPONIBILITA' DEL BENE:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Si rimanda comunque per una completa descrizione degli immobili alla perizia di stima redatta dall'Esperto ex art. 568 CpC Geom. Samuele Strega, alla planimetria e alla documentazione fotografica.

Prezzo base LOTTO 1: € 93.000,00 (Euro novantatremila//00),

Offerta minima: € 69.750,00 (Euro sessantanovemilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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.

LOTTO 2

(avente ad oggetto entrambi i lotti denominati in perizia come lotto 2 (bene n. 2) e lotto 3 (bene n. 3) che vengono accorpati e posti in vendita unitariamente in unico Lotto, come richiesto dal creditore procedente e disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega ex art. 591 bis CpC).

Bene n. 2

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su laboratorio artigianale ubicato a Pescia (PT) in Via Romana n° 48.

Il laboratorio artigianale, utilizzato a falegnameria, è posto al piano terra di un più ampio edificio ad uso promiscuo, residenziale / artigianale.

L'accesso al laboratorio avviene sia mediante stradello di proprietà del debitore esecutato (Bene n. 3 staggito nel presente Lotto) oltre che dalla Via Romana in corrispondenza del civico 48.

Al suo interno il laboratorio è distribuito in tre ampi vani destinati a laboratorio, tre ripostigli, magazzino, antibagno e bagno, due uffici di cui uno utilizzato ad esposizione, corte esclusiva fronte strada chiusa

mediante infissi nonché coperta dall'aggetto del piano soprastante ed ulteriore piccola corte esclusiva lato sud che delimita la particella di proprietà.

Non risultano parti a comune se non le facciate e la copertura come per legge.

Non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni o iscrizioni relative a servitù, censo, livello e usi civici.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

STATO CONSERVATIVO:

Al suo interno l'unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione, per lo più priva di intonaco e se presente in cattivo stato di manutenzione. Non è presente l'impianto di riscaldamento se non nella stanza utilizzata ad ufficio ed il generatore di calore appare a servizio anche dell'unità immobiliare di cui al lotto n 1.

La pavimentazione è di tipo industriale nei vani utilizzati a falegnameria e in ceramica all'interno del servizio igienico, nell'ufficio e zona mostra. In quasi tutti i vani sono presenti dei controsoffitti con mediocre finitura estetica.

La facciata esterna invece si trova in buono stato di manutenzione.

Per la sua maggiore estensione la copertura è costituita da pannelli eternit.

CONFINI:

Via Romana, residua proprietà degli esecutati, *** ***, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il bene immobile in questione è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia dai seguenti identificativi:

Su foglio di mappa n. 99 – Particella n. 51 – Sub. 1 – Categoria C3 – Classe 6 – Consistenza 350 mq. – Superficie catastale 366 mq. – Rendita € 1.048,41, Piano T.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

NORMATIVA URBANISTICA:

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG 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 C.C. n. 108 del 30.12.1999 e successive modificazioni in zona:

- Art. 57 delle NTA – Sottozone D (1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. n. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l'area ricade:

- Ai sensi dell'art. 26.14 delle NTA in zona F3 – Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato.

Il fabbricato è classificato con valore storico, ai sensi dell'art. 18.5 del R.U. in classe 5.

REGOLARITA' EDILIZIA:

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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in questione è parte di un più ampio fabbricato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio di stato e l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pescia l'esperto stimatore ha ricostruito la seguente storia urbanistica:

- In data 06.10.1953 al protocollo n. 13018 è stata presentata presso il Comune di Pescia permesso per lavori di ampliamento del laboratorio esistente di falegnameria adiacente alla propria casa, successivamente rilasciato con deliberazione n. 889 del 10.11.1953;
- In data 30.04.1986 al protocollo n. 6394 è stata presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85, relativa alla realizzazione di tre locali adibiti a laboratorio artigianale in ampliamento a fabbricato esistente, successivamente rilasciato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 29.10.2012;
- In data 04.07.1990 con protocollo n. 10339 è stata presentata domanda di autorizzazione per rifacimento intonaci esterni e sostituzioni di canali di gronda, successivamente rilasciata con Autorizzazione n. 342 del 1990 e p.e. 9864;
- In data 13.07.1995 con protocollo n. 14186 è stata presentata richiesta di Concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato, successivamente rilasciata con il n. 244 del 13.10.1995 e con p.e. 14619 oltre a relativa Variante con richiesta presentata in data 05.06.1997 con protocollo n. 10825 e rilasciata con Concessione edilizia n. 187/1997 e p.e. 15503.

Non risultano presentati ulteriori titoli edilizi. Non risulta depositata alcuna attestazione di Abitabilità / Agibilità.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06.09.2022 e da un confronto con l'ultimo titolo edilizio, C.E. 244/1995 e successiva Variante CE 187/1997, il perito stimatore ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- chiusura mediante infissi della corte esclusiva prospiciente la Via Romana volta alla realizzazione di un nuovo vano;
- ampliamento della porta di accesso all'unità immobiliare dalla Via Romana, realizzata mediante la demolizione delle mazzette;
- diversa realizzazione del tramezzo non portante che divide il vano ad uso laboratorio posto nell'angolo sud-est;
- piccolo spostamento dei tramezzi non portanti all'interno del vano utilizzato a servizi (antibagno, wc e ripostiglio);

Considerato che la zona urbanistica ove ricade l'unità immobiliare è priva di indice di edificabilità, si prescrive la rimozione degli infissi posti a chiusura della corte.

Per le restanti difformità il perito ritiene necessaria la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136 comma 6 l.r. 65/2014 accompagnata dal versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 ed un onorario tecnico di € 2.000,00.

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

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Non sussiste corrispondenza catastale. A seguito del sopralluogo effettuato, l'esperto stimatore ha rilevato che la planimetria catastale in atti non riporta la chiusura della corte esclusiva fronte strada che ha creato un ulteriore vano (si precisa che anche se non fosse stata realizzata la tamponatura, per la sua conformazione sarebbe più appropriato identificarla come portico in quanto coperta dal terrazzo soprastante e delimitata su tre lati dalle pareti dell'edificio stesso), per questo motivo risulta necessaria la presentazione della nuova planimetria in quanto detta modifica non inficia sulla rendita catastale.

Si prevede una spesa di € 50,00 di diritti ed € 400,00 di onorario tecnico professionale.

Considerato che al livello urbanistico la chiusura della corte non sarebbe concessa, in quanto aumento di volume, il sottoscritto prescrive la rimozione degli infissi utilizzati per il tamponamento.

DISPONIBILITA' DEL BENE:

L'immobile è occupato senza titolo.

Il Tribunale di Pistoia ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile la cui esecuzione, con provvedimento del G.E. del 11.09.2023, è stata sospesa fino all'aggiudicazione.

ONERI CONDOMINIALI:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N.3

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà su appezzamento di terreno di forma irregolare di superficie catastale di circa 700 mq. ubicato a Pescia (PT) in Via Romana snc.

L'area, alla quale si accede dalla Via Romana, appare come uno stradello che percorre e confina il lato ovest del bene di cui al Lotto 1 e del Bene n. 2 del presente Lotto 2.

La "strada", nonché il bene in oggetto, per porzione è asfaltata e permette l'accesso all'unità artigianale (falegnameria) descritta nel Lotto n. 2, per poi trasformarsi una strada costituita da terra battuta.

Nella zona sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezza in copertura con tipologia a capanna di h. max. 3,75 e h. min. 2,75: priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli.

Si precisa che anche nella prima parte del terreno, asfaltato, troviamo un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio.

Dall'atto di provenienza del terreno al debitore esecutato risultano le servitù che si riportano sinteticamente di seguito, analiticamente descritte alle pagine 29 e 30 della perizia di stima, da intendersi qui integralmente richiamata alla cui lettura si rimanda:

- costituzione a carico dell'immobile rimasto in proprietà della parte venditrice (distinto dalla particella 515 del foglio 99) ed a favore dell'immobile oggetto del presente trasferimento di **servitù "aedificandi"**;

- riserva a carico dell'immobile oggetto del presente trasferimento ed a favore dell'immobile di proprietà della parte venditrice (distinto dalla particella 515 del foglio 99) di **servitù "aedificandi"**;

- riserva a carico dell'immobile oggetto del presente trasferimento ed a favore dell'immobile di proprietà della parte venditrice (distinto dalla particella 515 del foglio 99) di **servitù "aedificandi"**.

Le parti hanno poi convenuto nel predetto atto che, in caso di esercizio della società venditrice di detta servitù e solo ad avvenuta edificazione da parte della medesima società venditrice, la parte acquirente (odierno debitore esecutato) e/o suoi aventi causa avranno la facoltà di edificare in aderenza con la costruzione sopra realizzata.

La parte venditrice dichiarava e la parte acquirente (odierno debitore esecutato) prendeva atto che una porzione del terreno oggetto del presente trasferimento, ubicata lungo il confine est, è gravata da servitù di passo in favore di immobili confinanti di proprietà di terzi.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

STATO CONSERVATIVO:

L'area, parzialmente asfaltata, è in buono stato di manutenzione e la residua porzione lasciata con terreno naturale.

La struttura abusiva è in cattivo stato di manutenzione.

CONFINI:

Via Romana, residua proprietà degli esecutati, *** ***, *** ***, *** ***, *** ***, *** ***, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il bene immobile in questione è censito sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, a seguito dell'accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate Territorio per fabbricato mai dichiarato ed in particolare:

- al Catasto Terreni del Comune di Pescia dai seguenti identificativi:

su foglio di mappa n. 99, particella 516, qualità: fabbricato urbano da accertare; are 7, ca 0;

- al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia dai seguenti identificativi:

su foglio di mappa n. 99, particella 562, sub. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 95 mq., rendita: € 260,04, piano: T.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

NORMATIVA URBANISTICA:

La zona urbanistica dove ricade l'unità immobiliare, considerato il periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici del Comune di Pescia, ricade ai sensi del PRG 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 C.C. n. 108 del 30.12.1999 e successive modificazioni in zona:

- "D" Sottozona "D1", disciplinata dall'art. 57 delle N.T.A.;

- "E" Sottozona "E3", disciplinata dall'art. 64 delle N.T.A.;

- “D” Sottozona “D1_RS – Zone D1 – Aree di Rispetto Stradale, disciplinata dall’art. 57 e 79 delle N.T.A.

- “ZTO” Rete Viaria Esistente.

Ai sensi del P.O. adottato in data 31.05.2019, Deliberazione CC. n. 53 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, l’area ricade:

ai sensi dell’art. 26.14 delle NTA in zona:

-DMA, Parti del Territorio a prevalente carattere produttivo destinate all’atterraggio di volumi di rigenerazione art. 26.10 NTA;

- F3, Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde privato, art. 26.14 NTA;

- Viabilità esistente.

Il tutto desumibile e meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pescia con il numero 123/2022 e nella perizia di stima alle pagine 33-36.

REGOLARITA’ EDILIZIA:

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.

L’immobile risulta agibile.

Sull’area in questione non sono emerse richieste di titoli edilizi. Non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità.

Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE, né esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato dall’esperto stimatore in data 06.09.2022 è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti precari e abusivi, fra cui:

- nell’area a sud della particella è stata realizzata una struttura metallica simil serra con dimensioni in pianta di circa 12,00 ml X 7,85 ml e altezze in copertura con tipologia a capanna di h. max. 3,75 e h. min 2,75, priva di fondazioni ma interamente coperta e tamponata con pannelli di onduline in pvc e teli;

- nel primo tratto, per chi accede nella particella dalla Via Romana insiste un casottino in legno con dimensioni in pianta di circa 2,20 ml X 3,50 ml e un pollaio.

Accertato che la zona del piano operativo comunale (attualmente in regime di salvaguardia), nonché zona definita DMA ex art. 26.10 delle NTA, possa essere considerata “ibrida” con un indice di edificabilità solo virtuale, in quanto risulterebbe edificabile solo nel caso in cui avvenisse una cessione di indice edificabilità da parte di terzi (da altre aree edificabili) con vincolo della destinazione d’uso produttiva; i manufatti abusivi sopra realizzati non sono sanabili. Se ne prescrive la demolizione. Si stima una spesa per lo smaltimento di circa € 1.000,00.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo

in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è stato oggetto di accertamento catastale, in quanto è stato rilevato dall'Agenzia delle Entrate Territorio la presenza di un fabbricato mai dichiarato. L'Ufficio ne ha effettuato la pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02.07.2012 (prot. n. PT0027121 del 2012).

Con detto accertamento ha attribuito una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, andando a costituire al catasto urbano mediante denuncia per costituzione del 23.11.2011 Pratica n. PT0149397 in atti dal 23.11.2011 COSTITUZIONE (n. 3069.1/2011) la particella 562 sub. 1 assegnandoli la categoria C2 e la rendita di € 260,04.

Il perito stimatore ha indicato due modi per regolarizzare la situazione catastale:

- demolire il manufatto e presentare presso l'Agenzia delle Entrate un'istanza per sopprimere la particella originata al catasto urbano dopo l'accertamento d'ufficio;

- presentare un tipo mappale mediante procedura Pregeo per nuova costruzione presso il Catasto Terreni, per l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato e successiva presentazione della planimetria mediante procedura Docfa presso il catasto urbano per attribuire la più giusta categoria e classe.

Considerata la non sanabilità del bene a livello urbanistico, se ne prescrive la demolizione.

Il piccolo manufatto in legno e il pollaio rientrano tra le strutture che per le loro caratteristiche non necessitano di dichiarazione catastale.

Considerato quanto sopra esposto, sarà necessario procedere quindi con la demolizione del manufatto e la successiva presentazione dell'istanza in bollo di avvenuta demolizione presso l'Agenzia delle Entrate Territorio della provincia di Pistoia, accompagnata dalla documentazione fotografica.

Per sopprimere l'unità immobiliare costituita d'ufficio al catasto urbano (foglio 99 particella 516) dovrà essere presentato anche un docfa a soppressione e riportare la particella al catasto terreni alla sua qualità originaria.

Per tale procedura si prevede un onorario tecnico di € 300,00 oltre alle spese della demolizione e smaltimento del materiale di risulta.

Rimarranno comunque aperti i fascicoli relativi alle sanzioni emesse dall'agenzia delle entrate circa la mancata regolarizzazione nei termini.

DISPONIBILITA' DEL BENE:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

ONERI CONDOMINIALI:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda comunque per una completa descrizione degli immobili alla perizia di stima redatta dall'Esperto ex art. 568 CpC – Geom. Samuele Streva, nonché alla planimetria ed alla documentazione fotografica.

Prezzo base LOTTO 2 (comprensivo dei lotti denominati in perizia come lotto 2 (bene n. 2) e lotto 3 (bene n. 3) che vengono accorpati e posti in vendita unitariamente in unico Lotto:

€ 53.000,00 (Euro cinquantatremila//00),

Offerta minima: € 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte **irrevocabili** di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma CpC, 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*".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 18 febbraio 2026** (antecedente a quello della udienza di vendita telematica fissata per il giorno 19 febbraio 2026), **inviandola 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 un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione.

Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite link contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore, ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "*Inserimento Offerta*" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

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:

- i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma CpC.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, 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 CpC (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. intestato a "**TRIBUNALE DI PISTOIA ESEC. IMM.RE 103/2022**" al seguente IBAN: IT 57 0 08673 13800 000000911814; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 103/2022 R.G.E., lotto 1, versamento cauzione" oppure "Proc. Esecutiva n. 103/2022 R.G.E., lotto 2, versamento cauzione" (causale diversificata a seconda dell'immobile - di cui al lotto 1 o al lotto 2 - per l'acquisto del quale si presenta offerta irrevocabile) **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato 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 CpC 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 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.

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 da parte del professionista delegato.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 19 febbraio 2026 al 25 febbraio 2026 e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, avvalendosi della piattaforma e stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato sopra descritto contattando il Custode, Is.Ve.G. SrL di Firenze con sede in Borgo Albizi 26 Tel: 0573.3571525; 0573.3571532 – sito internet: www.isveg.it - mail: pistoiaimmobiliari@isveg.it, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Tiziana Giovannetti in Via della Madonna n° 75 Pistoia (PT – 51100) (Tel e fax: 0573.568388; Cell: 380.3189940 – mail: giovannetti.ti@gmail.com – pec: tiziana.giovannetti@pec.avvocatipistoia.it).

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 SPORTELLINO 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'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 nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia www.tribunale.pistoia.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00 pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea SpA;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente 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, 10 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Tiziana Giovannetti