TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Filippo Querci,** C.F. QRC FPP 76H04 G713B, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.03.2025 nel procedimento esecutivo **n. 139/2024 R.Es**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 NOVEMBRE 2025 alle ore 12:00,** presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, nei locali adibiti alle vendite telematiche, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

BENE N. 5 – Terratetto ubicato a Ponte Buggianese (PT), Via Risaia n. 40, piano 1-2

Il bene in vendita è costituito da una unità immobiliare con accesso direttamente da via Risaia, libera su tre lati, sviluppatasi su due piani e composta al piano terra da piccolo ingresso, ampio locale ad uso cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina, porticato, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, locale guardaroba, portico, oltre sovrastante soffitta non abitabile il tutto oltre corte esclusiva su tre lati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto alle caratteristiche costruttive, nell'elaborato peritale si rileva che:

- l'immobile si presenta libero su tre lati, sud, ovest e nord;
- altezza interna utile: al piano terra i locali hanno un'altezza media di mt. 2,60, mentre al piano primo l'altezza media è di mt. 2,75 ad eccezione del bagno che ha copertura a tetto inclinato con altezza media di mt. 2,47;
- str. verticali: in muratura presumibilmente mista pietrame-laterizio;
- solai: presumibilmente in longarine e tavelloni;
- copertura: a falde con struttura in legno;
- manto di copertura: in coppi e tegole;
- pareti esterne ed interne: intonacate, con presenza al piano terra di umidità di risalita in alcune porzioni;
- pavimentazione interna: in mattonelle di ceramica o monocottura;
- infissi esterni ed interni: in parte in legno, in parte in alluminio, con persiane in legno;
- scala: con gradini in graniglia;
- impianti presenti: impianto elettrico in prevalenza sottotraccia con componenti (frutti) di tipo economico, impianto di riscaldamento con stufa a pellet, camino a legna e stufa a gas. Acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico;
- terreno esclusivo: l'abitazione è circondata su 3 lati da giardino esclusivo;
- posto auto: disponibile nelle immediate vicinanze;
- soffitta non abitabile, accessibile dal piano primo;
- sistema di smaltimento delle acque reflue, di tipo diretto senza trattamenti primari

Quanto allo stato conservativo, il bene si presenta in condizioni di manutenzione normali, con presenza di umidità di risalita in alcune pareti poste al piano terra e alcune infiltrazioni dalla copertura al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT) al foglio 13, particella 24, categoria A7, classe 2, consistenza 9, superficie catastale 192 mq, rendita € 836,66, piano T-1.

Il CTU rileva come la visura catastale riporti come indirizzo Via Colmate del Cerro n. 81 in luogo di quello corretto, ovvero Via Risaia n. 40.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, il Ctu rileva come l'immobile in vendita costituisca una porzione di fabbricato colonico di maggiore consistenza.

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'elaborato peritale riporta come nell'atto di compravendita mediante cui la parte esecutata ha acquistato l'immobile sia riportato che la parte venditrice garantisce l'accesso/recesso pedonale e carrabile agli immobili in oggetto dalla/alla Via Risaia attraverso lo stradello di cui alla particella 319 del foglio 13. Nell'annotazione della nuova particella 690, intestata a soggetto terzo, è riportata la dicitura "STRADA PER PARIFICAZIONE".

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale come "Edifici e complessi edilizi esistenti al 1954, su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 37 delle Norme di Attuazione", ovvero:

1. Sono gli edifici e complessi edilizi i cui sedimi erano esistenti al 1954 ma che in molti casi sono stati oggetto di profonde trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri architettonici e tipologici originari.

2. Su tali edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R3.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando si dimostri, con le modalità indicate all'art. 38 comma 2, che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei caratteri architettonici, tipologici e insediativi degli edifici che risultano ancora percepibili.

4. Sono ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate all'art. 26 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- in nessun caso possono essere alterati gli elementi di pregio ancora esistenti né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;

- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ripristini o ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria e del contesto insediativo.

6. Il sedime degli edifici non classificati esistenti al 1954 è individuato nelle tavole del PO. Nel caso in cui sia dimostrato con idonea documentazione, come indicato al successivo art. 38 comma 2, che l'edificio attuale è stato edificato od integralmente trasformato dopo il 1954, sul suddetto edificio sono ammessi gli interventi di tipo R4 e, ove consentiti dalla disciplina di zona, gli interventi di sostituzione edilizia, alle seguenti condizioni:

- che tali interventi siano adeguatamente motivati e siano supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevoli di tutela,

- che la ricostruzione e/o gli eventuali ampliamenti siano coerenti con le caratteristiche degli edifici e del contesto insediativo.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità Edilizia:

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

L’edificio è stato realizzato prima del 1 settembre 1967. In particolare risulta esistente alla data del 31/10/1968, come risulta dall’atto di compravendita con il quale la precedente proprietaria del bene acquistava da terzo soggetto, in Pescia, un fabbricato colonico con annessa stalla, capanna, resedi esclusivi ed aia a comune.

In data 18/11/1971 è stata presentata domanda per ottenere il Permesso per lavori, a cui ha fatto seguito il rilascio in data 07/02/1972 di Permesso di Costruzione n. 191/1971 finalizzata alla “sistemazione di fabbricato di abitazione civile”.

Dagli elaborati grafici allegati, si evince che l’intervento riguarda fra l’altro il rialzamento di porzione della copertura, la demolizione di un manufatto al piano terra e un piccolo ampliamento al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 16/07/1999 è stata depositata comunicazione ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85, per l'esecuzione di modifiche interne, impianti e opere di finitura.

In data 18/12/1999 veniva rilasciata dal Comune di Ponte Buggianese Concessione Edilizia n. 179/1999 per la parziale ristrutturazione di edificio civile.

In data 08/06/2000 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 62/2000 per la realizzazione di modifiche interne e ai prospetti nord e ovest, oltre realizzazione di recinzione. Tale pratica edilizia è indicata come variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 179/99.

Per la regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato, si rende necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, con segnalazione delle opere già eseguite (CILA tardiva) con i costi indicati in perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, mentre non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

L'APE allegato all'atto di compravendita, ha validità fino al 16/04/2025 ma non è comunque più valido, in quanto sono stati installati apparecchi per il riscaldamento (stufe a pellet, camini) e per la produzione di acqua calda sanitaria, che vanno ad inficiare l'attestazione depositata, dalla quale risultava che l'immobile era privo di riscaldamento e sistemi di produzione di acqua calda sanitaria

Stato di occupazione:

Il bene risulta occupato dalla parte esecutata e pertanto senza titolo opponibile all'aggiudicatario.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione sarà soggetta al regime ordinario di esenzione IVA (e quindi ad imposta di registro).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N. 6 – Magazzino ubicato a Ponte Buggianese (PT), Via Colmate del Cerro, piano T

Il bene in vendita è costituito da un locale diruto ad uso magazzino, con accesso indipendente.

Quanto alle caratteristiche costruttive, nell'elaborato peritale si rileva che:

- esposizione: l'immobile si presenta libero su tre lati, esposti a nord, est e ovest;
- altezza interna utile: dagli elaborati grafici depositati, risulta un'altezza interna minima di met. 2,70;
- str. verticali: in muratura mista laterizio-pietrame, da ristrutturare;
- copertura: a falde in legno, da ristrutturare;
- manto di copertura: in coppi e tegole, da ristrutturare;
- pareti esterne ed interne: parzialmente intonacate;
- pavimentazione interna: non visibile;
- infissi esterni: porta in legno con anta a battente;

Quanto allo stato conservativo, il bene si presenta in pessime condizioni, con la copertura crollata e quindi non agibile.

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese (PT) al foglio 13, particella 18, categoria C2, classe 3, consistenza mq 20, superficie catastale 26 mq, rendita € 37,18, piano T.

Il CTU rileva come la visura catastale riporti come indirizzo Via Colmate del Cerro mentre quello corretto dovrebbe essere Via Risaia.

Il Ctu rileva come non sia stato possibile accedere all'interno dell'immobile ed effettuare i rilievi in quanto lo stesso risulta non agibile a causa di porzione della copertura crollata, pertanto è stato possibile stimare la conformità catastale unicamente sulla base delle misurazioni esterne.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, l'elaborato peritale riporta come l'immobile in vendita confini su un lato con altro magazzino in apparente stato di abbandono, ma non diroccato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'elaborato peritale riporta come nell'atto di compravendita, mediante cui la parte esecutata ha acquistato l'immobile, sia riportato che la parte venditrice garantisce l'accesso/recesso pedonale e carrabile agli immobili in oggetto dalla/alla Via Risaia attraverso lo stradello di cui alla particella 319 del foglio 13. Nell'annotazione della nuova particella 690, intestata a soggetto terzo, è riportata la dicitura "STRADA PER PARIFICAZIONE".

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio è censito nel nuovo Piano Operativo Comunale come "Edificio di valore storico-testimoniale (Classe 4), su cui è possibile realizzare interventi descritti dall'art. 36 delle Norme di Attuazione, ovvero:

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici, sia a carattere urbano che rurale, del territorio di Ponte Buggianese. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.

2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo R1 e R2. Su tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (ristrutturazione edilizia di tipo R3) nei casi in cui sia accertata, attraverso la relazione storico-critica di cui all'art. 38 comma 1, l'assenza di elementi di valore storico architettonico. Sono inoltre ammessi interventi di ripristino per gli edifici o le porzioni di edifici demoliti o crollati alle condizioni indicate per gli edifici di classe 3 all'art. 35 comma 4.

3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti e interventi non parametrati, questi sono ammessi solo quando la relazione storico-critica dimostri che tali interventi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio dei valori testimoniali da tutelare. Gli interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni stabilite per gli edifici di classe 3 al precedente art. 35 comma 7.

4. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dall'analisi storico- critica di cui all'art. 4, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

5. Sugli edifici di classe 4 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art. 34 comma 4 si applicano le modalità di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli eventuali elementi significativi evidenziati nella relazione storico- critica.

6. Per gli interventi sugli edifici ed i complessi edilizi di classe 4, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è prescritta la redazione della relazione storico-critica nei casi e con le modalità indicati all'art. 38 comma 1.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità Edilizia:

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

E' possibile affermare che l'edificio è stato realizzato prima del 01/09/1967, come risulta dall'atto di provenienza, dalla dichiarazione allegata alla D.I.A., sotto indicata, e dalla classificazione riportata negli strumenti urbanistici vigenti che lo cataloga fra gli "Edifici di valore storico-testimoniale (Classe 4)".

In data 08/06/2000 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 63/2000 per la realizzazione di modifiche interne, esterne (modifica di apertura), manutenzione alla copertura e altre opere di manutenzione, ma dal riscontro effettuato fra le immagini agli atti e lo stato attuale, emerge che gli interventi previsti non sono stati realizzati.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato; in particolare quanto agli interventi per la cui realizzazione era stata depositata la D.I.A. di cui sopra, non sono stati realizzati quello inerente la piccola porta (che nella pratica era previsto di trasformare in portone di maggiore larghezza e che non è stata modificata), mentre la copertura che doveva essere oggetto di manutenzione si presenta oggi completamente crollata.

In fase di presentazione della pratica necessaria alla ricostruzione della copertura, occorrerà allegare alla pratica una variante finale non depositata nei termini, il cui costo è indicato meglio nell'elaborato peritale (e comprende la sanzione prevista dalla normativa e le spese tecniche).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Stato di occupazione:

Il bene risulta libero.

Vendita soggetta ad IVA:

La presente cessione sarà soggetta al regime ordinario di esenzione IVA (e quindi ad imposta di registro).

* * *

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.

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 120.000,00 (Euro centoventimila,00),

Offerta minima: € 90.000,00 (Euro novantamila,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11 NOVEMBRE 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia .

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 139/2024 R.Es.** ed intestato a "*Tribunale di Pistoia Proc. Esec. 139/2024 RGE*" al seguente IBAN: **IT81 B062 2013 8020 0000 1002 008.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 139/2024 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 12/11/2025 al 17/11/2025, con termine alle ore 12:00.

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 la 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.

*** *** *** ***

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. 139/2024 R.Es. Lotto unico"; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode *Is.Ve.G s.r.l.*, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, e sede distaccata presso Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14 – Tel. 0573.3571532 e 0573.3571525 – sito web *www.isveg.it* (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo email *pistoiaimmobiliari@isveg.it*, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Filippo Querci, in Pistoia (PT), Corso Silvano Fedi n. 17 (Tel.: 0573.25172; Fax: 0573.307112) previo appuntamento telefonico.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia Palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile n. 14, è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al **tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; 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 S.p.A.;
- 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, 21/07/2025

Il Professionista Delegato

AVV. FILIPPO QUERCI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009