

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

L'Avv. Valeria Brescia, codice fiscale BRS VLR 75D57 L219E, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia con ordinanza del 12 maggio 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 147/2024 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 febbraio 2026 alle ore 9,00** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, n. 14, 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, per quanto applicabile.

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

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se

occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dal decreto di trasferimento e non oltre 120 giorni, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e 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 sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E..

Individuazione degli immobili in vendita e relativa "base di offerta"

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Pistoia, via dello Specchio, n.c.42, con accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, terrazzo, cucina, due

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

camere e bagno, corredato inoltre da un vano ad uso soffitta e sottotetto non praticabile al piano terzo. Superficie convenzione complessiva 111,52 mq.

Confini: parti comuni, proprietà, distacchi del fabbricato su via dello Specchio, s.s.a..

Il bene non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'appartamento si presenta in normale stato di manutenzione sia per quanto riguarda gli interni che gli esterni; i solai sono in parte in legno e mezzane ed in parte in longarine e tavelloni, i pavimenti sono in graniglia, pavimento e rivestimento del bagno, completo dei sanitari e doccia; infissi esterni in legno e vetro camera, con persiane in legno ad eccezione della persiana in alluminio sul terrazzo, porte interne in legno. Il pavimento nella soffitta è in mezzane, il solaio di interpiano con il sottotetto non praticabile è in legno e mezzane. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, ubicata nella cucina; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con l'adiacente appartamento. Il fabbricato nel suo insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione, con struttura portante in muratura mista pietre e mattoni, solai di interpiano in parte in legno e mezzane, in parte in laterizio; le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla perizia e alla documentazione fotografica allegata.

Parti comuni: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dall'atto di divisione Notaio Antonio Marrese del 22 luglio 1996, repertorio n.33222/2364, e dall'elaborato planimetrico del 26 gennaio 2023 protocollo PT0003248, e più precisamente con diritto alle seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio 180 dai mappali:

- 857 sub.6 - b.c.n.c. (ingresso e vano scala comuni al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.1 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14 e 15);

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

- 1054 sub.2 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14,15,19,24 graffata al map.1054 sub.5 e comune al map.857 sub.25 graffata al map.995 sub.1 e al map.1054 sub.7).

Si precisa che la corte comune map.1054 sub.1, di fatto viene utilizzata in uso esclusivo dalla signora **** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari mappali 857 sub.7 e 857 sub. 13.

Servitù, censo, livello, usi civici: il bene viene trasferito nello stato di fatto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti.

Il bene risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 180, particella 857 sub. 14**, categoria A4, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 115 mq, escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 185,92, piano 2-3.

Regolarità 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n.586 del 1974, per opere al fabbricato nn.cc. 42-46 (pratica annullata e sostituita con il progetto 652 del 1975 - Licenza n. 44/1975);

- Permesso per Lavori n.44/1975 del 26 aprile 1975, per restauro del fabbricato in Via delle Specchio n.c.46 (che non interessa l'unità immobiliare in oggetto);

- D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, per modifiche interne e esterne al fabbricato in Via dello Specchio n.c.42; nella relazione di asseverazione la costruzione del fabbricato risulta anteriore all'anno 1940; la pratica è corredata di tavola grafica rappresentante i piani terreno, primo e secondo dell'intero fabbricato (nella pianta del piano secondo si evidenzia in giallo la demolizione di muro divisorio nella zona ingresso - soggiorno);

- C.I.L. presentata in data 5 agosto 2009 al n. 49649 di protocollo, pratica edilizia n.1514/2009,

4

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

per opere sostituzione manto di copertura ed infissi esterni al fabbricato in Via dello Specchio n.c.46.

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

In sede di sopralluogo effettuato nell'appartamento, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, tenuto conto che le tavole di progetto non risultano quotate, si ritiene sostanzialmente conforme.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

Disponibilità dei beni: in corso di liberazione ad opera del Custode nel mese di ottobre 2025.

Oneri condominiali: non sono presenti oneri condominiali

Prezzo base: € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)

Offerta minima: € 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta a iva.

*o*o*

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato ubicato nel Comune di Pistoia, via dello Specchio, n.c.42, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere,

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

bagno, ripostiglio, piccolo sottotetto non praticabile (accessibile dal ripostiglio) e terrazzo. Superficie convenzionale complessiva 115 mq..

Confini: parti comuni, distacchi del fabbricato su Via dello Specchio, proprietà ..., s.s.a..

Il bene non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per le caratteristiche costruttive prevalenti: l'appartamento presenta finiture datate, in mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda gli interni; i pavimenti sono in parte in graniglia, in parte in cotto ed in parte in pastina di cemento; il pavimento e rivestimento del bagno in gress, completo dei sanitari e vasca; infissi esterni in legno con persiane in legno ad eccezione della persiana in alluminio sul terrazzino, porte interne in legno tamburato. L'appartamento è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con l'appartamento adiacente (lotto 2). Il fabbricato nel suo insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione, con struttura portante in muratura mista pietre e mattoni, solai di interpiano in parte in legno e mezzane, in parte in laterizio; le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla perizia e alla documentazione fotografica.

Parti comuni: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dall'atto di divisione Notaio Antonio Marrese del 22 luglio 1996, repertorio n.33222/2364, e dall'elaborato planimetrico del 26 gennaio 2023 protocollo PT0003248, e più precisamente con diritto alle seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio 180 dai mappali:

- 857 sub.6 - b.c.n.c. (ingresso e vano scala comuni al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.1 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14 e 15);
- 1054 sub.2 - b.c.n.c. (corte comune al map.857 subb.7,13,14,15,19,24 graffata al map.1054 sub. 5 e comune al map.857 sub.25 graffata al map.995 sub.1 e al map.1054 sub.7).

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Si precisa che la corte comune map.1054 sub.1, di fatto viene utilizzata esclusivamente dalla signora **** Omissis **** proprietaria delle unità immobiliari mappali 857 sub.7 e 857 sub.13.

Servitù, censo, livello, usi civici: i beni sono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti.

I beni risultano rappresentati al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 180, particella 857 sub. 15**, categoria A4, classe 4, vani 5.5, superficie catastale 116 mq (escluse aree scoperte 115 mq), rendita € 204,52, piano 2.

Regolarità 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. Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967; successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n.586 del 1974, per opere al fabbricato nn.cc. 42-46 (pratica annullata e sostituita con il progetto 652 del 1975 - Licenza n. 44/1975);

- Permesso per Lavori n.44/1975 del 26 aprile 1975, per restauro del fabbricato in Via delle Specchio n.c.46 (che non interessa l'immobiliare in oggetto);

- D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, per modifiche interne e esterne al fabbricato in Via dello Specchio n.c.42; nella relazione di asseverazione la costruzione del fabbricato risulta anteriore all'anno 1940; la pratica è corredata di tavola grafica rappresentante i piani terreno, primo e secondo dell'intero fabbricato;

- C.I.L. presentata in data 5 agosto 2009 al n. 49649 di protocollo, pratica edilizia n.1514/2009, per opere sostituzione manto di copertura ed infissi esterni al fabbricato in Via dello Specchio n.c.46.

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

Le dichiarazioni degli impianti non sono state reperite presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Pistoia; inoltre non è stato reperito l'A.P.E. citato nel contratto di locazione del

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

01.10.2015.

In sede di sopralluogo effettuato nell'appartamento, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla D.I.A. presentata in data 24 ottobre 1995 al n. 56621 di protocollo, pratica edilizia n.1587/95, tenuto conto che le tavole di progetto non risultano quotate, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione di scala interna di collegamento con il piano sottostante e realizzazione di solaio di interpiano, modifica di alcune aperture esterne sul prospetto tergale;
- demolizione di muro divisorio.

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica:

-redazione pratica di sanatoria, previo ottenimento dell'autorizzazione a sanatoria del Genio Civile; costi stimati, compreso la pratica al Genio Civile, diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 14.000,00 circa.

Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona TS2 Borghi sub-urbani lineari; classificato "Edificio STORICO F4", casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi; e ricade in zona Pericolosità Idraulica P 1.0.

Disponibilità dei beni: bene occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (crf perizia pagg 49-20 e perizia integrativa del 10/4/2025).

Oneri condominiali: non sono presenti vincolo ed oneri condominiali.

Prezzo base: € 79.150,00 (Euro settantanovemilacentocinquanta/00).

Offerta minima: € 59.500,00 (Euro cinquantanovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta a iva.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

Bene 7: Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45, al piano secondo; composto da ingresso- soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, ripostiglio, wc con anti-wc, disimpegno, quattro camere e bagno. Superficie convenzionale complessiva 194 mq. Confini: parti comuni, lotto 6, lotto 7, salvo se altri.

Bene 8: Fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 7 del presente Lotto. Il fabbricato in oggetto è composto da un vano al piano terra, autorizzato con destinazione a legnaia, di fatto adibito a taverna con angolo cottura, oltre bagno ed antibagno, accessibili dalla corte comune; da due vani ad uso legnaia al piano seminterrato, accessibili dall'adiacente terreno map. 83. Superficie convenzionale complessiva 39 mq Confini: parti comuni su più lati, proprietà su più lati, salvo se altri.

I beni non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Bene 7: Il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in latero-cemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate; le scale di collegamento tra il piano primo ed il secondo piano sono rivestite in pietra serena. L'appartamento in oggetto, ubicato al piano secondo ed ultimo a tetto, presenta le seguenti finiture: pavimento in cotto nella zona giorno; parquet nelle camere; rivestimento e pavimento nel bagno principale in gress-ceramico, completo di

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

sanitari e vasca; rivestimento e pavimento nel bagno di servizio in gress-ceramico, completo di sanitari; infissi esterni in legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno; il solaio di copertura in legno e laterizio, con rivestimento con perlinato di legno. Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, alloggiata nella cucina, con termosifoni in alluminio; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato. Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla documentazione fotografica e alla perizia allegata.

Bene 8: Il fabbricato presenta una struttura portante in blocchi di cemento, con tetto a capanna, facciate intonacate con parziale rivestimento in pietra; al piano terra le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate, il pavimento è in gress ceramico, il rivestimento ed il pavimento nel bagno sono in gress, completo di sanitari; gli infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno; il solaio di copertura in legno e laterizio, con rivestimento con perlinato di legno; la taverna è dotata di angolo cottura ed un camino; non risulta dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è alimentata da un boiler elettrico, alloggiato nel bagno. L'approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore con il fabbricato al n.c.45 (mappale 75). I due locali al piano seminterrato sono al grezzo. Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto si rimanda alla documentazione fotografica e alla perizia allegata.

Parti comuni:

Bene 7: Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione; e, in particolare, risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

Bene 8: Il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con la proporzionale quota delle parti comuni come per legge e per destinazione, e, in particolare, risultanti dall'elaborato planimetrico

presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

Servitù, censo, livello, usi civici: I beni saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con le servitù attive e passive esistenti, tenuto conto che i locali ad uso legnaia al piano seminterrato di cui al Bene 8 hanno accesso dal terreno map.83 (non oggetto di procedura esecutiva).

Il bene risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano:**

Bene 7: foglio di mappa 6, particella 75 sub 6, categoria A3, classe 3, consistenza 10, superficie catastale totale 194 mq, rendita € 671,39, piano 2.

Bene 8: foglio di mappa 6, particella 76 sub 2, categoria C2, classe 7, consistenza 45, superficie catastale totale 39 mq, rendita € 169,66, piano T.

Regolarità edilizia:

Bene 7: 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);
- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome Santi Nizzi Rosanna;
- D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

In seguito al sopralluogo effettuato dal perito, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988 sono state riscontrate le seguenti difformità: unica unità abitativa, in luogo dei due appartamenti autorizzati, diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni delle aperture esterne; discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Per la regolarizzazione urbanistica necessita di una pratica di sanatoria per realizzazione di unica unità immobiliare, con modifiche esterne e di distribuzione interna; costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 8.000,00 circa. Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

Bene 8: 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato risulta edificato per la parte semi-interrata in data anteriore al primo settembre 1967, per la parte al piano terra in virtù del Permesso di Costruire n. 14 del 3 maggio 2005, rilasciata a nome -----.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Permesso di Costruire n. 14 del 3 maggio 2005, sono state riscontrate le seguenti difformità: - variazione della destinazione del locale al piano terra, da legnaia a taverna, realizzazione di servizio igienico con antibagno; maggior altezza al piano terra in gronda (misurata ml.2,68 anziché ml.2,30 di progetto) ed in colmo (misurata estradosso trave ml. 3,44 - intradosso trave ml. 2,99 anziché ml.3,20 di progetto); discrasie nelle misure in pianta rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Per la regolarizzazione urbanistica necessita: - la redazione pratica di sanatoria per il rialzamento del locale al piano terra, modifiche di distribuzione interna, con ripristino dell'originaria destinazione; previa autorizzazione del Genio Civile, idrogeologica e paesaggistica. Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 10.000,00 circa. Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata

Normativa urbanistica

Beni 7 e 8: Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico. Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Disponibilità dei beni:

Bene 7: occupato dal debitore esecutato con il coniuge

Bene 8: libero

Oneri condominiali: non sono presenti oneri o vincoli condominiali.

Prezzo base: € 270.225,00 (Euro duecentosettantamiladuecentoventicinque/00).

Offerta minima: € 203.000,00 (Euro duecentotremila/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/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.

La vendita non sarà soggetta a iva.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.45, al piano primo, con accesso sulla destra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno con antibagno, ripostiglio e terrazzo. Superficie convenzionale complessiva 92 mq.

Confini: parti comuni, lotto 7, proprietà, salvo se altri.

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

Il bene non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura mista a pietra, con solai di interpiano in laterocemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture: pavimento in graniglia; pavimento in gress ceramico nel ripostiglio; rivestimento e pavimento nel bagno in gress-ceramico, completo di sanitari e vasca; infissi esterni in pvc color legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno.

Impianto di riscaldamento con caldaia a GPL, ubicata nel ripostiglio, oltre stufa a pellet di proprietà dell'occupante; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla perizia e alla documentazione fotografica allegata.

Parti comuni: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

Servitù, censo, livello, usi civici: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

Il bene risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano** nel **foglio di mappa 6, particella 75 sub 4**, categoria A3, classe 3, consistenza 5.5, superficie catastale totale 92 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 369,27.

Regolarità edilizia:

L'immobile 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);
- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome **** Omissis ****;
- D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988 sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge; modifica della porta di accesso al ripostiglio, nel progetto risultava accessibile dal vano scale comune, anziché dall'ingresso dell'appartamento come rilevato; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, seppur menzionato nel contratto di locazione.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142.. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Disponibilità dei beni: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (crf perizia pag. 87-88 e perizia integrativa del 10/4/2025).

Oneri condominiali: non sono presenti oneri o vincoli condominiali.

Prezzo base: € 91.080,00 (Euro novantunomilaottanta/00).

Offerta minima: € 68.500,00 (Euro sessantottomilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta a iva.

LOTTO 7

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul seguente bene:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n. 45, al piano primo, con ingresso sulla sinistra per chi arriva dall'ingresso comune; composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, tre camere, bagno e disimpegno. Superficie convenzione complessiva 97 mq.

Confini: parti comuni, proprietà bene lotto 6, salvo se altri.

Il bene non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato, di cui è porzione il bene in oggetto, si eleva sui piani terreno, primo e secondo a tetto, comprendente un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo ed un appartamento al piano secondo a tetto; presenta una struttura portante in muratura

mista a pietra, con solai di interpiano in laterocemento, facciate in pietra a faccia vista, e parziale rivestimento in legno al piano secondo a tetto; le tramezzature sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture: pavimento in graniglia; rivestimento e pavimento nel bagno in gress-ceramico, completo di sanitari e doccia; infissi esterni in pvc color legno dotati di portelloni in legno; porte interne in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento con caldaia a GPL, ubicata nel ripostiglio, oltre stufa a pellet di proprietà dell'occupante; approvvigionamento idrico tramite allacciamento all'acquedotto comunale, con unico contatore per l'intero fabbricato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in oggetto e del fabbricato si rimanda alla perizia e alla documentazione fotografica allegata.

Parti comuni: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e per destinazione, ed in particolare risultanti dalla planimetria catastale e tra l'altro dall'elaborato planimetrico presentato in data 7 luglio 2007 protocollo n. PT0072586, dal quale risulta la seguente utilità comune rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria A ABETONE (M376A), Sezione Urbana A, in foglio 6 dal mappale 76 sub.1, corte comune ai mappali: 76 sub.2 e 75 subalterni 3,4,5,6.

Servitù, censo, livello, usi civici: il bene sarà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù attive e passive esistenti.

Il bene risulta rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano nel foglio di mappa 6, particella 75 sub 5**, categoria A3, classe 3, consistenza 5, superficie catastale 97 mq, rendita € 335,70, piano 1.

Regolarità edilizia:

L'immobile 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., dalle ricerche

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

effettuate presso l'archivio del Comune di Abetone, il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Licenza Edilizia n.35 del 28 dicembre 1976 (non reperita);

- Concessione Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, per ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a nome **** Omissis ****;

-D.I.A. presentata in data 5 maggio 2006 al n. 3933 protocollo, P.E. n.2006/26, per rifacimento manto di copertura del fabbricato.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Edilizia n.8/88 del 23 settembre 1988, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, seppur menzionato nel contratto di locazione.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Abetone, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art 136 Lettera d, Le montagne per la part eccedente 1.200 m slm D.Lgs. 42/2004 art 142. Ricade in zona a Vincolo idrogeologico.

Il territorio di Abetone Cutigliano ricade in Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Disponibilità dei beni: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (perizia pag. 96 e perizia integrativa del 10/4/2025)

Oneri condominiali: non sono presenti oneri o vincoli condominiali.

Prezzo base: € 96.030,00 (Euro novantaseimilatrenta/00).

Offerta minima: € 72.500,00 (Euro settantaduemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta a iva.

*o*o*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in generale e delle parti esclusive si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio corredata dagli allegati e dalla documentazione fotografica presente nel fascicolo d'ufficio del Tribunale.

I beni sopra descritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CtU, anche per quanto riguarda la regolarità delle concessioni edilizie e per il rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza con le parti comuni dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sugli immobili potrebbero gravare trascrizioni di domande giudiziarie (si rimanda alla CtU) non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, ma mediante provvedimento del Giudice Civile.

Tutte le notizie inerenti il compendio pignorato, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dal Geom. Ginanni Mirna, con studio in Pistoia, Corso Amendola, n. 5, pec mirna.ginanni@geopec.it mail geometruginanni@virgilio.it, geometruginanni@gmail.com tel 0573 24682 perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione del 16/01/2024 è l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel, tel 0573 308256 www.isveg.it ed indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto e disciplinato si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11 febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e devono essere contenute in un file avente l'estensione ".zip.p7m".

L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file 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 tramite i dati (URL e chiave unica di

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12 comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia delle 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, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 e caricandola sul portale; 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 digitalmente – 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 e di bollo;
- la data, orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 e della marca da bollo, 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 depositarla successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovrà essere versato l'importo, previamente comunicato dal Delegato, corrispondente all'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista 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;

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

- 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 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).

Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti nel 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 non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00 che dovrà essere corrisposta esclusivamente in modalità telematica) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Esecuzione Immobiliare n. 147/2024 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT 36 Z 08673 13800 000000924721**, tali importi saranno trattenuti in caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese sopra indicate nel termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, nel termine massimo di 120 giorni.

Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 147/2024 R.G.E., lotto, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione.

Il versamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) dovrà avvenire esclusivamente tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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”: 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.

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 e, cioè, entro il giorno antecedente l’udienza fissata per la vendita, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto quindi il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato comunque nell’offerta di acquisto.

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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661 fax 0573 934457

segreteria@pinibrescia.it

avvaleriabrescia@puntopec.it

vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire autonomamente gli stessi con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare,
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo (€ 16,00) entro i termini indicati,
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida (si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore) il professionista delegato provvederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima (pari o superiore al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che (i) ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale), (ii) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

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 tempestivamente e ritualmente inoltrate tramite piattaforma al professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno (in caso di

partecipazione non sarà consentito l'inserimento di offerte con importi decimali).

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il 12 febbraio 2026 (giorno dell'udienza di vendita) subito dopo l'apertura di tutte le offerte ed il vaglio di ammissibilità delle medesime e con termine alle ore 12,00 del 18 febbraio 2026.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto dell'importo corrisposto per il bollo).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione al netto del bollo), nel termine

indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

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

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

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

*** **

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. 147/2024 R.G.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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

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. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 0573 308256, www.isveg.it indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valeria Brescia, in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15 (Tel.: 0573 934661; email segreteria@pinibrescia.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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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 seguente recapito 0586 20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestazione 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 di delega, dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it)
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e BaKeka.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 di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. secondo le modalità stabilite nella delega di vendita.



Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15
51100 Pistoia
Tel 0573 934661 fax 0573 934457
segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it



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, 27 ottobre 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Brescia

