

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

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 **4 giugno 2026 alle ore 9,00** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XVII 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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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 4

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

- Bene 5: Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra, in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc. 53, sopra una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n. 53; detta porzione più precisamente consiste composta da ingresso-soggiorno, cucina,

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno; detta unità risulta urbanisticamente destinata a rimessa. Superficie convenzione complessiva 89 mq.

- Bene 6: garage ubicato al piano terra in parte seminterrato, con accesso proprio dal nc.55 del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n. 55; composto da due vani ciascuno con accesso carrabile oltre due ripostigli. Altezza 2.8 m. Superficie convenzionale complessiva 130 mq..

Confini: parti comuni, beni via Uccelliera 45, 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.

Per le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla perizia (pagina 61)

Parti comuni: proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge.

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 Abetone Cutigliano nel:**

- **Bene 5: foglio di mappa 6, particella 73 sub. 14**, categoria A3, classe 3, vani 5.5, superficie catastale 89 mq, rendita € 369,27.
- **Bene 6: foglio di mappa 6, particella 73 sub. 15**, categoria C6, classe 3, consistenza 122, superficie catastale 134 mq, rendita € 157,52.

Regolarità edilizia:

I beni non risultano 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. Gli immobili risultano agibili.

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 da parte del tecnico dell'ufficio tecnico del Comune di Abetone, il fabbricato di cui i beni del presente Lotto fanno parte, risulta edificato in virtù della Licenza di Costruzione n.7/64 del 2

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

aprile 1964, rilasciata a nome del signor **** Omissis ****; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Autorizzazione n. 3 del 5 febbraio 2002, per rifacimento manto di copertura, presentata a nome del Condominio Uccelliera, rappresentato dall'amministratore di condominio **** Omissis ****;

-D.I.A. presentata in data 16 marzo 2006 al n. 2500 di protocollo, P.E. n.9/2006, per tinteggiatura parapetti, scuretti e balconi.

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

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione n.7/64 del 2 aprile 1964, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- formazione di nuova unità abitativa in luogo della più ampia rimessa autorizzata, con modifica della distribuzione interna e variazioni delle aperture; nel permesso il piano seminterrato è rappresentato da un'unica unità immobiliare, suddivisa di fatto le due unità immobiliari (Bene 5 e Bene6); risultano inoltre discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge.

Tenuto conto che non risultano verificati i requisiti igienico sanitari, per la variazione di destinazione in abitazione, in particolare quelli relativi al rapporto areo-illuminante, per la regolarizzazione urbanistica necessita: la redazione pratica di sanatoria per modifiche esterne e di distribuzione interna, con ripristino dell'originaria destinazione a rimessa con incremento unità immobiliare, previo accecamento delle tubazioni esistenti nella cucina.

Costi stimati, compreso diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed onorari professionali, Euro 7.000,00 circa. Quanto sopra farà carico all'aggiudicatario a seguito di una verifica dettagliata.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni del presente Lotto, 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.

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Disponibilità dei beni: liberi

Oneri condominiali: sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (importo medio annuo circa euro 584,00). L'amministrazione del condominio è tenuta dallo studio "Amministrazioni Condominiali Caniparoli" in Fiumalbo (MO); le spese condominiali di spettanza dei beni del presente Lotto, per la gestione ordinaria dal 01/05/2024 al 30/04/2025, ammontano ad Euro 584,11. La quota millesimale dei beni del presente Lotto è pari a 71,20/1000. Si rimanda alla perizia (pagine 67 di 251).

Prezzo base: € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)

Offerta minima: € 44.250,00 (Euro quarantaquattromiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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 8

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

- Bene 11: fabbricato bifamiliare, nel quale viene svolta attività di B&B a conduzione familiare, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera n.47-49, elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, corredato di resede esclusivo sui quattro lati; costituito da: - un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo; - un appartamento distribuito sui piani terra, secondo e seminterrato, composto da ingresso, tre vani, cucina, oltre servizi e terrazzo al piano terra; da disimpegno, ripostiglio e quattro camere con bagno al piano secondo; da un vano pluriuso, due ripostigli, bagno, disimpegno e locali tecnici al piano seminterrato. I piani risultano collegati tra loro da vano scale comune ai due appartamenti. Superficie convenzione complessiva 404 mq.

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

- Bene 12: vano ad uso rimessa ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Abetone), località Uccelliera, via Uccelliera; elevato di un solo piano, in parte contro terra, accessibile dalla corte dell'adiacente fabbricato mappale 72 (Bene 11). Superficie convenzionale complessiva 20 mq..

Confini: corte comune su più lati, proprietà, proprietà mappale 75, 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.

Per le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla perizia (pagina 107-108)

Parti comuni: proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge (si rimanda alla perizia (pagina 107)).

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 Abetone Cutigliano** nel:

- Bene 11: **foglio di mappa 6,**

- **particella 72 sub. 4**, categoria A7, classe 1, vani 6, superficie catastale 114 mq (escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 712,71.

- **particella 72 sub. 7**, categoria A7, classe 1, vani 13, superficie catastale 296 mq (escluse aree scoperte 294 mq), rendita € 1554,21.

- Bene 12: **foglio di mappa 6, particella 71**, categoria C6, classe 6, consistenza 16, superficie catastale 20 mq, rendita € 34,71.

Regolarità edilizia:

Bene 11: 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.

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia
Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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 in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

-Licenza Edilizia n.15/82 del 17 luglio 1982 e successiva variante n.24/84 del 14 maggio 1984, per ristrutturazione e ampliamento Caserma dei Carabinieri;

-D.I.A. presentata in data 20 novembre 2004 al n. 8646 di protocollo, P.E. n.2004/19, per adeguamento alle norme antincendio;

-D.I.A. presentata in data 3 dicembre 2007 al n. 10180 di protocollo, P.E. n.2007/124, per costruzione canna fumaria;

-D.I.A. presentata in data 8 agosto 2008 al n. 7980 di protocollo, P.E. n.2008/54, per installazione fossa Imhoff;

- Attestazione di agibilità presentata in data 20 aprile 2011 al n. 2642 di protocollo, P.E. n.2011/35, relativa al fabbricato destinato a "Caserma dei Carabinieri";

-Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria presentata in data 29 ottobre 2010 al n. 7306 di protocollo, P.E. n.2010/134, per rifacimento intonaco, sostituzione sanitari nel bagno e sostituzione di porte interne;

- CILA ai sensi dell'art. 136 L.R. n.65/2014, presentata in data 24 dicembre 2018 al n. 15431 di protocollo, P.E. n. 2018/127, per opere di manutenzione straordinaria; nella relazione tecnica allegata, viene precisato quanto segue:

* lo statile in oggetto è stato costruito nel 1954, come fabbricato bifamiliare;

* nel 1962 è stato adibito a Caserma dei Carabinieri;

* con i lavori di ristrutturazione e ampliamento con C.E. n.15/82 e variante n.28/84, furono pagati gli oneri di urbanizzazione come edificio residenziale.

- Attestazione di agibilità presentata in data 24 ottobre 2019 al n.170175 di protocollo, relativa al fabbricato individuato dai mappali 72 sub.4 e 72 sub.7, con destinazione abitativa.

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia
Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate alla CILA P.E. n. 2018/127, sono state riscontrate discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge e lieve traslazione di partizioni interne; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Bene 12: 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, non è stato reperito alcun atto amministrativo, pertanto si rimanda alla planimetria catastale registrata in data 8 marzo 1967, datata 14 maggio 1965.

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

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fanno parte i 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 11: occupato senza titolo; è già stato emesso ordine di liberazione; l'esecuzione di tale ordine è stata sospesa fino all'aggiudicazione del bene.

Bene 12: libero

Oneri condominiali: non presenti.

Prezzo base: € 331.500,00 (Euro trecentotrentunomilacinquecento/00)

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Offerta minima: € 248.600,00 (Euro duecentoquarantottomilaseicento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/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 16

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

- Bene 20: La piena proprietà sopra una porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione, al piano secondo, sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale comuni, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo; corredato inoltre da un vano ad uso cantina ed un vano ad uso centrale termica al piano terra e da due vani ad uso soffitta al piano terzo-sottotetto, accessibili dal vano scale comune mediante la soffitta di cui al Bene 22. Superficie convenzionale complessiva 96,03 mq.

- Bene 21: autorimessa al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, Via Brennero n.41; detta porzione, adiacente il fabbricato in estremità sud-ovest; composta da un vano oltre ripostiglio. Superficie convenzionale complessiva 38 mq..

- Bene 22: porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Abetone Cutigliano (già Comune di Cutigliano), frazione Ponte Sestaione, via Brennero n.41; detta porzione più precisamente consiste in due locali ad uso soffitta con disimpegno posti al piano terzo sottotetto, sulla sinistra per chi arriva al piano dal vano scala comune. Il disimpegno consente l'accesso ai locali soffitta map.384 sub.16 (Bene 20). Superficie convenzionale complessiva 36 mq..

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Si precisa che tutti i beni sopra descritti vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, ad eccezione del bene ad uso cantina e centrale termica (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano al foglio 44 particella 384 sub 12) che viene posto in vendita per la quota di 1/4 indivisa.

Confini:

- Bene 20: vano scale comune, **** Omissis ****, distacchi del fabbricato su parti comuni, quanto all'appartamento; vanoscale comune, **** Omissis ****, Bene 23, distacchi del fabbricato su parti comuni, quanto alla soffitta; **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, quanto alla cantina e centrale termica, salvo se altri.
- Bene 21: corte comune su tre lati, **** Omissis ****, salvo se altri.
- Bene 22: distacchi del fabbricato su parti comuni, Bene 20 map.384 sub.12, vano scale comune **** Omissis ****, salvi 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.

Per le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla perizia (pagina 180-181)

Parti comuni:

- Bene 20: I beni saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, 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 dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:
 - 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni
 - 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

- - 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17);
- - 384 sub.20, b.c.n.c (lastrico solare comune ai subalterni 6,12,13,14).
- Bene 21: 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 dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:
 - - 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);
 - - 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17);
 - - 384 sub.20, b.c.n.c (lastrico solare comune ai subalterni 6,12,13,14).
- Bene 22: 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 dall'elaborato planimetrico presentato in data 20 gennaio 2010 protocollo n. PT0009237, dal quale risultano le seguenti utilità comuni rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione censuaria CUTIGLIANO (M376C), in foglio 44 dai mappali:
 - - 384 sub.18, b.c.n.c (ingresso-disimpegno a piano terra, vano scale, comuni ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16);
 - - 384 sub.19, b.c.n.c (corte comune ai subalterni 1,2,5,6,8,10,11,12,13,14,15,16 e 17).

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 Abetone Cutigliano nel:**

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Bene 20: foglio di mappa 44:

- **particella 384 sub. 15**, categoria A3, classe 3, vani 5, superficie catastale 84 mq (escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 136,86.
- **particella 384 sub. 16**, categoria A3, classe 1, vani 2, superficie catastale 20 mq, rendita € 39,25.
- **particella 384 sub. 12**, categoria C2, classe 2, vani 4, superficie catastale 6 mq, rendita € 10,12.

Bene 21: foglio di mappa 44, particella 384 sub. 13, categoria C6, classe 4, consistenza 30, superficie catastale 38 mq, rendita € 58,88 (si rimanda alla perizia pagine 177-178).

Bene 22: foglio di mappa 44, particella 384 sub. 11, categoria A3, classe 3, consistenza 1, superficie catastale 30 mq, rendita € 27,37.

Regolarità edilizia:

Bene 20: 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 Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre 1986 al n. 6779 di protocollo.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate discrasie nelle misure

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

rientranti nelle tolleranze di legge; i beni in oggetto risultano sostanzialmente conformi.

Bene 21: 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 Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre

1986 al n. 6779 di protocollo.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate lievi discrasie nelle misure rientranti in parte nelle tolleranze di legge, con la precisazione che il locale ripostiglio risulta coibentato con conseguente riduzione delle misure in pianta ed in altezza rispetto a quanto rappresentato nella detta planimetria.

Costi stimati per ripristino dello stato dei luoghi come indicato nella concessione a sanatoria, con la rimozione del materiale di coibentazione e smaltimento alla pubblica discarica, Euro 5.000,00 circa.

Bene 22: 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 Cutigliano, il fabbricato che comprende i beni in oggetto, risulta edificato in data anteriore al primo settembre 1967, precisamente con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica n.1237 rilasciata in data 8 giugno 1960; e successivamente oggetto

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 31 del 12 settembre 1973;
- Autorizzazione n.12 del 24 aprile 1992, per rifacimento facciate;
- Autorizzazione n.20 del 18 luglio 1998, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura;
- Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, su domanda presentata in data 30 settembre 1986 al n. 6779 di protocollo.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con le tavole di progetto allegate Concessione a Sanatoria n. 697 del 12 ottobre 2010, sono state rilevate discrasie nelle misure rientranti nelle tolleranze di legge, inoltre non risulta il muro divisorio già indicato nella planimetria catastale del 2000; opere da non considerarsi come violazione edilizia, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Per tutti i beni non vi è il certificato energetico dell'immobile / APE e non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Normativa urbanistica

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, ricade in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Cutigliano, in Zona B1_Aree di saturazione edilizia B1; ESTRATTO PIT: Lettera c, I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua 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: occupati dalla parte eseguita

Oneri condominiali: non vi sono vincoli o oneri condominiali.

Prezzo base: € 115.780,00 (Euro centoquindicimilasettecentottanta/00)

Offerta minima: € 86.830,00 (Euro ottantaseimilaottocentotrenta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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.

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

La vendita non sarà soggetta a iva.

o*o

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.

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 Mima, con studio in Pistoia, Corso

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

Amendola, n. 5, pec mirna.ginanni@geopec.it mail geometraginanni@virgilio.it,
geometraginanni@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 3 giugno 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 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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia
Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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;
- 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:

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

- 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;
- 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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia
Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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".

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.

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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 4 giugno 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 10 giugno 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).

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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 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..

*** **

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia
Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it
avvvaleriabrescia@puntopec.it

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato 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 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

Avv. Valeria Brescia
Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it

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.

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

Avv. Valeria Brescia

Via Luigi Galvani, n. 15

51100 Pistoia

Tel 0573 934661

segreteria@pinibrescia.it

avvvaleriabrescia@puntopec.it



www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 9 febbraio 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Brescia

