

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

La sottoscritta Avv.ta Emanuela Franchi, CF: FRN MNL 74P47 G713N, con studio in Pistoia via Cavour n 37, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c in data 05/06/2025, nel procedimento esecutivo n. **17/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2025 alle ore 17,30** presso il proprio studio in Pistoia via Cavour n 37, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata 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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

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

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta

del'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1 corredato da autorimessa e posto auto scoperto.

Diritti di piena proprietà per l'intero (1/1) su unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT) via Felice Cavallotti n°11, realizzato su area di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti edifici industriali e dal recupero di altri fabbricati accessori. Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al terzo e ultimo piano del corpo principale, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla scala e dall'ascensore, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, camera, studio, bagno e terrazza in affaccio sul lato ovest su cui insiste una tettoia, con annessi in pertinenza esclusiva una autorimessa al piano interrato, anch'esso collegato ai piani superiori mediante scala ed ascensore condominiali e, precisamente, la seconda a destra scendendo la rampa di accesso veicolare, oltre ad un posto auto scoperto a piano terra situato a nord/est del corpo di fabbrica di cui è parte l'appartamento.

Dati Catastali: Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Pistoia** – Catasto dei Fabbricati del **Comune di Pistoia** in **foglio 238** ed individuate dalla **particella 447** con i seguenti subalterni:

-**subalterno 87**, per ciò che attiene porzione dell'appartamento, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita 387,34 €, piano 3 con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1953.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53224), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

-**subalterno 179**, per ciò che attiene porzione dell'appartamento, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 14 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 13 mq, rendita 77,47 €, piano 3, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per divisione del 04/02/2004 n°486.1/2004 in atti da pari data (pratica n°PT0010527), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

-**subalterno 136**, per ciò che attiene l'autorimessa, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 36 mq, rendita 208,24 €, piano S1, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1955.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53272), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

-**subalterno 69**, per ciò che attiene il posto auto scoperto, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 76,54 €, piano T, con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1953.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53224), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione catastale: Per ciò che attiene le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati dell'autorimessa e del posto auto scoperto non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto.

Per quanto attiene le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati dell'appartamento emergono alcune incongruenze, in particolare la mancata rappresentazione di alcune tramezzature interne e della tettoia esterna oltre che la mancata fusione in un'unica planimetria, pertanto le stesse non risultano conformi rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto. Dette difformità influiscono sul calcolo della rendita e danno luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

La parte aggiudicataria dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con

allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell' Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Precisazione: L'appartamento è stato interessato da un incendio avvenuto in data 01/03/2017 che ne ha danneggiato completamente finiture e impianti, oltre a parte della struttura oggetto però di un intervento di messa in sicurezza già effettuato.

Nell'autorimessa vi è la presenza di infiltrazioni di acqua in prossimità della parete a confine con lo scannafosso e la presenza di macchie di umidità sulla pavimentazione industriale.

Parti comuni: E' compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e per destinazione.

In particolare i beni comuni non censibili ai quali hanno diritto le unità oggetto di vendita sono identificati in **foglio 238 dalla particella 447** con i seguenti subalterni:

- **subalterni 12 e 175** (camminamenti di ingresso principale a piano terra);
- **subalterno 42** (vano scale a tutti i piani);
- **subalterno 172** (camminamento laterale a piano terra);
- **subalterno 153** (rampa di accesso a piano interrato);

- **subalterno 171** (locale autoclave a piano interrato);
- **subalterni 89 e 148** (corsie di scorrimento a piano interrato).

Servitù': Nell'atto di provenienza al dante causa dell'esecutata di porzione di appartamento identificata dal subalterno 87, oltre autorimessa e posto auto scoperto (compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 10/10/2002, repertorio n°93916, raccolta n°5621) viene dato atto di quanto segue: "Allo scopo di consentire l'accesso alla proprietà venduta, la società venditrice costituisce a carico della sua residua proprietà costituita dai passaggi carrabili identificati dai subalterni 40 e 151 del mappale 447 a favore della proprietà del signor **** Omissis **** che accetta, servitù di passo carrabile."

Si segnala altresì la presenza di una convenzione urbanistica ricevuta dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 08/01/1998, repertorio n°62223, raccolta n°22902, registrata a Pistoia il 26/01/1999 al n°211, sottoscritta tra il Comune di Pistoia e la società **** Omissis **** per disciplinare l'intervento di lottizzazione dell'area.

Situazione urbanistica: Alla data della CTU l'area su cui sorge il complesso in oggetto risultava ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti TR1 – Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo di classificazione; per tali tipologie di tessuto e di edificio, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 41 sopra citato.

Detto complesso non ricade fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

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

Le unità immobiliari oggetto di vendita derivano da nuova edificazione previa demolizione di fabbricato esistente antecedente al 01/09/1967, eseguita in virtù di Concessione Edilizia n°309 del 06/06/2000

(P.E. n°1369/1996), successiva Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n°94 del 07/03/2002 (P.E. n°2292/2001) per spostamento di volumetrie a fabbricato residenziale autorizzato con C.E. n°309/2000, Concessione Edilizia n°179 del 13/06/2002 a variante ai sensi dell'art. 15 L. n°47/1985 alla C.E. n°309/2000, Concessione Edilizia n°285 del 28/08/2002 a variante alle C.E. n°309/2000 e n°179/2002, Concessione Edilizia n°245 del 02/10/2003 a variante alla C.E. n°285/2002 ed infine variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 L.R. n°52/1999 depositata in data 10/05/2004 prot. n°30425.

In data 20/07/2004 risulta infine depositata attestazione di abitabilità acquisita al prot. n°47027, con numero d'ordine 282/2004, a firma dell'Ing. *** iscritto all'ordine degli ingegneri di Prato al n°***; a tale riguardo si segnala che, limitatamente all'appartamento, tale l'agibilità dovrà necessariamente essere attestata nuovamente al termine dei lavori di ristrutturazione cui dovrà essere sottoposto in conseguenza dell'incendio verificatosi nell'anno 2017.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla variante ex art. 39 L.R. 52/1999 depositata in data 10/05/2004 prot. n°30425 sopra citata, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 17/04/2025, sono emerse minime differenze che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi nella redazione dell'elaborato grafico finale, tali da non richiedere la presentazione di alcuna pratica di sanatoria edilizia, oltre alle seguenti difformità sull'appartamento:

- eliminazione di tramezzatura tra disimpegno notte e camera, oltre a setto sul lato sinistro della porta di ingresso entrando;
- trasformazione di portafinestra in finestra nel locale bagno;
- incremento superficie tettoia esterna con inserimento infissi su porzione dei lati esterni;
- installazione di due pensiline all'angolo sud/est della terrazza.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pistoia ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le differenze descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene deve essere presentata al Comune di Pistoia una pratica edilizia con domanda per l'ottenimento di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale deposito ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Edilizio comunale vigente per correzione degli "errori di rappresentazione grafica".

I costi per la presentazione di tale pratica comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 7.500,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non è stato reperito il certificato energetico (cd APE) dell'immobile. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Oneri condominiali: Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico della parte aggiudicataria.

Il complesso di cui fa parte il bene oggetto di vendita risulta costituito in condominio denominato "Condominio Arca 2000", con presenza di amministratore e di un regolamento condominiale.

Gli oneri condominiali scaduti ed impagati alla data della CTU ammontano a € 5.762,00.

Gli oneri condominiali scaduti nell'annualità in corso e nella annualità precedente ammontano a € 2.823,00;

L'importo medio annuo degli oneri condominiali (salvo interventi straordinari) è di circa € 1.500,00;

Sono stati deliberati i seguenti lavori straordinari: rifacimento impianto citofonico e accertamenti per infiltrazioni sul muro perimetrale nel piano interrato, il tutto con costi non preventivabili.

Si ricorda che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp. att. cc "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

ooo

CONDIZIONI DI VENDITA

Disponibilità del bene: Libero

Prezzo base: € 145.000,00

Offerta minima: € 108.750,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Per visitare l'immobile: contattare il Custode giudiziario IS.VE.G tramite il sito www.isveg.it, email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto "prenota visite immobile".

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

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

Le offerte di acquisto, con i relativi documenti, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 18 novembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente, 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 il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante.
- Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, **autenticata da un pubblico ufficiale**, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, 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 l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- Il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- Se intende avvalersi di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- Se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussiste la cd condizione di reciprocità (art 16 delle preleggi) fra lo Stato di appartenenza e quello italiano;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato all'attualità) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo, intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare 17/2025 R. Es. Tribunale di PT"** al seguente **IBAN: IT02 S089 2213 8020 0000 0847 076**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 17/2025 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale

dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cpc che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 19 novembre 2025 al 24 novembre 2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio, 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, catastali e al pagamento dell'IVA 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 "Tribunale di Pistoia Es Imm 17/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

Ove il creditore 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 giudiziario l'IS.VE.G tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 05733571532) , ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi tel 338 7623035.

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 partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, delle integrazioni e dei relativi allegati;



- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate- Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Pistoia, 21/7/2025

Il Professionista Delegato

Avv Emanuela Franchi

