

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

La sottoscritta Avv. Veronica Bartoletti, C.F: BRTVNC84E53G713T professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo **n. 18/2025 R.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 DICEMBRE 2025 ORE 10,00** presso il proprio studio sito in Cantagrillo, Pistoia, via XXV Aprile n. 10/O, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia” (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella

valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura. Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

LOTTO UNICO

Trattasi di porzione di più ampio edificio terra tetto di due piani fuori terra, posto in via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) località Padella. Più precisamente detta porzione è il fabbricato di civile abitazione posta sul lato sud di detto edificio prospiciente la via Provinciale, contraddistinto dal n. c. 16, composto al piano terra da ingresso su vano scale, locale ad uso cucina (ex taverna), soggiorno, tinello, disimpegno, locale ad uso ripostiglio (ex cucina), un w. c. posto nel sottoscala, dall'ingresso su vano scala si accede al piano primo composto da disimpegno, un locale di passaggio guardaroba, camera, un bagno, una terrazza realizzato sopra il sottostante locale cucina(ex taverna), un piccolo ripostiglio rialzato, corredato da quattro aree urbane ad uso giardino, di cui tre sul lato ovest e una sul lato est. L'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione, per tutta la sua facciata principale, facciata sud, è posta al ridosso della via

Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada e confinante alla carreggiata. Il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti interne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua provenienti dalle fondazioni e dalla sovrastante terrazza. Lo stesso soffitto della cucina presenta copiose infiltrazioni d'acqua sempre provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord, e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino. La zona di ubicazione è collinare, posta al confine con i comuni di Serravalle Pistoiese e Lamporecchio, sulla strada provinciale che da Casal Guidi, da cui dista circa tre chilometri, sale per la località San Baronto, località da cui dista circa un chilometro e mezzo. E' poco servita da mezzi pubblici, lontano da luoghi pubblici, negozi, centri commerciali, priva di parcheggi e distante circa otto chilometri dal comune di Quarrata. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. L'immobile oggetto di procedura come appresso meglio descritto, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27. Particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia; ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata dalla Provincia di Pistoia o costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia. Inoltre: - non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub.4; - non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio identificata in loco;- non è allacciata alla rete del metano, ma per l'approvvigionamento del gas da riscaldamento utilizza un serbatoio a gas G.P.L.;- l'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86

sub. 3, è gravata da servitù di passo a favore della confinate unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1.

Dati catastali: il bene risulta rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata in : F. 27, P. 87 SUB. 1, A3, CLASSE 2, rendita 371,85 euro; F. 27, P. 86 SUB. 2, F1; F. 27, P. 86 SUB. 3, F1; F. 27, P. 86 SUB. 4, F1; F. 27, P. 86 SUB. 5, F1.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale, per i seguenti motivi: 1) relativamente alla rappresentazione sulla mappa catastale del foglio 27, particella 87: l'immobile oggetto di procedura, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia, ne consegue che la parte di fabbricato sopra descritta non risulta rappresentata sul foglio di mappa 27 perché costruita sulla particella 89 di proprietà della Provincia di Pistoia; 2) relativamente alla planimetria catastale: - non c'è corrispondenza fra la planimetria catastale depositata in data 26.05.1992 n. 41050B.1/1992 riguardante il mappale 87 sub.1 e lo stato attuale per diversa rappresentazione e per i motivi sopra descritti. Per quanto riguarda il punto 1, sulla porzione del mappale 89 di proprietà della provincia e dove è stato realizzato parte del fabbricato oggetto di procedura, sarà necessario acquistarne i diritti o di proprietà o di superficie. Dopo potrà essere aggiornata la mappa catastale con un tipo di mappale per inserire la parte di fabbricato mancante; successivamente; per quanto riguarda il punto 2, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale per una corretta rappresentazione allo stato attuale. Per l'aggiornamento catastale sia della mappa che della planimetria, dovrà essere sostenuto un costo di circa € 3.500,00 complessivo sia per spese tecniche sia per spese di deposito per gli aggiornamenti.

Confini: con via Provinciale (già via Provinciale Montalbano) per più lati, beni Provincia di Pistoia

Regolarità edilizia: il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Dopo tale data è stato oggetto di interventi edilizi in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Pistoia: - art. 26 legge 47/85 del 01.07.1992 prot. 14681 pratica edilizia n. 381/92 per opere interne; - Autorizzazione Edilizia n.213/93 e Concessione. n.251/93 del 21.09.1995 per l'installazione di deposito G.P.L.;- D.I.A. del 26.05.2005 pratica edilizia n.347.05 prot.29632 per modifiche interne e la trasformazione di finestra in

porta; - Variante ai sensi dell'art.142 della l.r.t. n.1/2005 depositata in data 11.10.2005 pratica edilizia n. 655.05 prot. 54716 alla D.I.A. n.347.05 prot.29632 del 26.05.2005.

Normativa urbanistica: secondo il POC in vigore per il comune di Quarrata il bene oggetto di procedura è posto: - nel TERRITORIO RURALE in zona " EC2 Aree Agricole Forestali della Collina Arborata" regolata dall'art.90 delle N.T.A. L'immobile in oggetto è classificato nell'elenco delle CLASSI di VALORE degli EDIFICI ESISTENTI come " Edificio o complesso Edilizio di Classe 4" regolato dall'art.44 delle N.T.A..

Servitù: l'immobile come descritto nell'atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto e attualmente posseduto dall'esecutata nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenze, servitù e comunione, accessori e pertinenze, nulla escluso od accettuato. Nello stesso atto sopra descritto, veniva precisato che:- a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1.

Parti comuni: le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari, due per la precisione, sono quindi da considerarsi inserite in un contesto di tipo "condominiale", ai sensi dell'art.1117 del c. c..

Patti: l'immobile come descritto nell'ultimo atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto all'esecutata nell'attuale stato di fatto e di diritto, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù, accessori e pertinenze, non escluse le pertinenti quote sulle parti comuni se esistenti, nulla escluso o riservato alla parte esecutata. Con lo stesso atto sopra descritto a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1.

Vincoli od oneri condominiali: sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'immobile oggetto di procedura come già descritto, per una parte prospiciente la via Provinciale, più precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una

larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia. Ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia dovrà essere acquistata o sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia. Nell'atto di Provenienza rogato a Quarrata in data 30.06.1992 dal Notaio Paolo Guida repertorio 8576 e trascritto a Pistoia il 17.07.1992 rep. 3656 fu venduto e attualmente posseduto dall'esecutata nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenze, servitù e comunione, accessori e pertinenze, nulla escluso. Nello stesso atto sopra descritto veniva precisato che: - a carico dell'area urbana rappresentata sul foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 fu costituito diritto di passo carraio con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana confinante distinta al foglio 27 dalla particella 86 sub. 1; - l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari, due per la precisione, è da considerarsi inserito in un contesto di tipo "condominiale" ai sensi dell'art. 1117 del c. c..

Stato di occupazione dell'immobile: dal certificato contestuale rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Quarrata in data 16.04.2025, nell'immobile oggetto di procedura risultano residenti l'esecutata e la moglie.

Stato di conservazione: l'abitazione in oggetto è in mediocre stato di manutenzione e per tutta la sua facciata principale esposta a sud è posta al ridosso della via Provinciale con ingresso principale diretto sul marciapiede, marciapiede largo circa 60 cm. parte della strada confinante alla carreggiata. Internamente, il locale cucina (ex taverna) presenta sulla pareti portanti esterne copiose e gravi infiltrazioni d'acqua sia dal sottosuolo che dalla sovrastante terrazza come anche il soffitto della cucina presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante terrazza. Le quattro aree urbane di proprietà e parti dell'immobile oggetto di stima poste sul lato ovest sono occupate, quella posta all'estremo ovest da bombolone GPL a servizio dell'abitazione, quella successiva da passo carrabile oggetto di servitù a favore della restante parte dell'edificio posto a nord e quella più ampia posta al ridosso da giardino ed accesso secondario, quella posta sul lato est è ad uso giardino.

Precisazioni: l'immobile oggetto di procedura, per una parte prospiciente la via Provinciale, più

precisamente quella sud ovest per una lunghezza di circa ml.5,00 e una larghezza di circa ml. 2,00 per un totale di circa 10 mq., insiste sulla particella catastale n. 89 del foglio di mappa 27, particella 89 che catastalmente risulta di proprietà della Provincia di Pistoia; ne consegue che la porzione del mappale 89 dove insiste il fabbricato costruito sulla proprietà della Provincia di Pistoia, dovrà essere o acquistata, o sulla stessa dovrà essere costituito un diritto di superficie a carico della proprietà della Provincia di Pistoia. Inoltre il bene:- non è servito dall'acquedotto comunale ma attinge acqua per l'uso domestico dal pozzo privato ad uso esclusivo posto nell'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub.4;- non è allacciato alla pubblica fognatura ma utilizza una fossa di tipo biologico non meglio identificata in loco;- non è allacciato alla rete del metano, ma per l'approvvigionamento del gas da riscaldamento utilizza un serbatoio a gas G.P.L.;- l'area urbana rappresentata catastalmente su foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 3 è gravata da servitù di passo a favore della confinate unità immobiliare distinta al foglio di mappa 27, mappale 86 sub. 1. Si precisa inoltre che: la particella 89 del foglio di mappa 27 è di proprietà della Provincia di Pistoia e quindi soggetta a demanio ai sensi degli art.822 e 824 del c.c; – trattandosi di bene demaniale ai sensi dell'art.823 del c. c. non è soggetta a usucapione ma, trattandosi di una occupazione bonaria ed “ultraventennale” descritta nella relazione intesa non come termine per usufruire del diritto di “usucapione” ma per intraprendere una trattativa con la Provincia di Pistoia al fine di, previa sdemanializzazione, ottenere la cessione di proprietà dell'area occupata o comunque del diritto di superficie ai fini dell'aggiornamento catastale.

Certificazioni ed attestati conformità: non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dalle verifiche effettuate si rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai sopra descritti titoli autorizzativi in quanto:- con la pratica edilizia del 01.07.1992 n. 381/92 veniva realizzato un nuovo bagno nel vano sottoscala con altezza massima ml.2,03, il che non era e non è consentito dalle norme igieniche sanitarie in vigore, quindi da ritenere abusivo;- la cucina è stata ricavata nel vano dichiarato "taverna" e la cucina dichiarata negli elaborati grafici, viene utilizzata come ripostiglio; - sul lato ovest è stata realizzata una tettoia abusiva ad

ampliamento sul resede di proprietà dell'esecutata e al ridosso della strada provinciale. La tettoia va demolita .

*** **

Condizioni di vendita

Prezzo base: € 90.000,00

Offerta minima: € 67.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali. In caso di aggiudicazione, oltre il prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, catastali ed ipotecarie nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista, vedi infra).

*** **

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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16/12/2025 (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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Come da provvedimento del G.E del 26/09/2018 si precisa che le offerte d'acquisto da inviare all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia sopra menzionato devono essere contenute in un file con estensione " zip.p7m". In difetto l'offerta non sarà accettata. Il file con la predetta estensione è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale delle vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata di inserimento offerta (v. passo 6 manuale). 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, in quanto trattasi di dati non recuperabili.

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 del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene ad un soggetto diverso rispetto a 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata, sede, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, dati anagrafici e numero di telefono del legale rappresentante;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima casa e/o prezzo valore, 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, DM 227/2015);
- se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c (e meglio sotto descritto);

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento

d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Professionista delegato Avv. Veronica Bartoletti nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2025 R.E. presso Tribunale di Pistoia al seguente IBAN: IT41G0867370450000000925879 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 18/2025 R.G.E., Tribunale di Pistoia, lotto unico, versamento cauzione", qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari, senza restituzione del bollo dovuto per legge) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima. L’offerta non è efficace se A) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base determinato a norma dell’art. 568 c.p.c.; B) se non è corredata dal deposito di una somma a titolo di cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto che deve risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura nel giorno fissato per la vendita; C) se perviene oltre il termine stabilito (oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita).

Esame delle offerte

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. All’udienza il professionista delegato valuterà la validità delle offerte formulate, l’effettivo accredito sul c.c. comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare inammissibili le offerte che non risultano regolari.

In caso di unica offerta valida il professionista: a) se l’offerta è pari o superiore al prezzo base aggiudicherà il bene; b) se l’offerta è inferiore al prezzo base ma pari all’offerta minima il bene verrà aggiudicato salvo che egli ritenga che via sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a specifiche e concrete circostanze oppure siano presenti istanze di assegnazione. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza 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 entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia 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 all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:
 - 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);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato**. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno 17/12/2025 al giorno 22/12/2025 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 10 minuti senza ulteriori rilanci, 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.

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.

Tutte le comunicazioni in fase di gara avranno luogo mediante l'indirizzo di posta elettronica certificata o tramite sms. Tali strumenti di comunicazione saranno di supporto al canale

www.astetelmatiche.it, l'unico canale ufficiale per la vendita e la gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

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.

Al momento dell'aggiudicazione ovvero nei giorni immediatamente successivi mediante PEC, il professionista delegato inviterà la parte aggiudicataria a formulare l'eventuale istanza di liberazione del bene ad opera del custode giudiziario **entro la data di versamento del saldo prezzo**. L'istanza sarà inoltrata al delegato oppure al custode giudiziario che la rimetterà al G.E. per l'adozione delle determinazioni del caso.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelmatiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario (ISVEG s.r.l. o altri) affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora

effettuata). Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Deposito saldo prezzo e decreto di trasferimento

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

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);

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, 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).

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

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. 18/2025 R.E. Tribunale di 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..

*** **

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. di Firenze, con sede in Firenze, via Borgo Albizi 26, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Veronica Bartoletti, bartolettiveronica@hotmail.com, cell. 347-7274299. Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

51034 – Cantagrillo(PT)- Via XXV Aprile n. 10/O

cell.347-7274299

E-mail:bartolettiveronica@hotmail.com

Pec: veronica.bartoletti@pec.avvocatipistoia.it

- 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, Bakeka.ie e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

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

Pistoia, 06 agosto 2025

Avv. Veronica Bartoletti