

## TRIBUNALE DI PISTOIA

AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Emanuela Franchi, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, tel 0573 24210 cell 3387623035, email: emanuelafranchi1974@gmail.com oppure e.franchi@avvpatriziorosi.it, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia, nell'ambito dell'**Esecuzione Immobiliare n. 192/2012 R.E.**

### AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025 ore 15,00** presso il Tribunale di Pistoia via XXVII Aprile n 14, nei locali a ciò adibiti, 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 e nella integrazione, 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

### LOTTO UNICO

**Appartamento posto in Montale (PT) via Gramsci n 162 piani T-1-2, con garage al piano primo sottostrada**

**Descrizione:** Diritti reali di piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di edificio residenziale unifamiliare disposto su complessivi quattro livelli, ovvero: appartamento per civile abitazione sito al piano terra (rispetto al piano stradale), primo e sottotetto avente accesso direttamente dalla via Gramsci attraverso corte a comune (col garage) e composto da cucina-pranzo, soggiorno, bagno, due camere e due balconi al piano primo, quattro vani mansardati oltre bagno al piano sottotetto, ingresso, vano rimessa, cantina, lavanderia, disimpegno, bagno ed un balcone al piano terra (trattasi del bene 2 della CTU). Completa la proprietà un ampio vano al piano primo sottostrada (trattasi del bene 1 della CTU) con accesso direttamente dalla via Gramsci, attraverso rampa carrabile, oltre che da scala interna che lo collega alla predetta corte a comune posta al piano terra, che dà accesso ai locali dell'abitazione soprastante.

**Dati catastali:** l'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio provinciale Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Pistoia al Catasto Fabbricati del **Comune di Montale** nel seguente modo:

- Foglio 26, part 355, sub 7, cat A3, classe 4, consistenza 4,5 rendita € 244,03 graffato col foglio 26 part 635 sub 4;
- Foglio 26 part 355 sub 8, cat A3, classe 4, consistenza 9, rendita € 488,05 graffato col foglio 26 part 635 sub 3.
- Foglio 26, part 355 sub 6, cat C6, classe 3, consistenza 42, superf cat 48 mq, rendita € 149,67, graffato col foglio 26, part 635 sub 1;

Ai fini storico catastali si precisa che:

- il mappale 434 dell'impianto meccanografico ha generato, fra gli altri, **il mappale 355** su cui insiste la maggior consistenza del fabbricato oggetto di vendita;
- il mappale 435 dell'impianto meccanografico ha generato un particella censita al catasto urbano con la medesima numerazione ed una ulteriore particella identificata dal **mappale 635** di metri quadri 15 sui cui insiste una piccola porzione del bene oggetto di vendita.

La creazione del mappale 635 è stata eseguita con tipo map-pale n.3873.1/1988 in atti dal 9/19/2003 protoc. n.129455

**Corrispondenza catastale:**

**CONFORMITA' SOGGETTIVA.** Sia per l'appartamento che per il garage con riferimento ai beni rappresentati al fg 26 part 635 sub 1, sub 3 e sub 4 i titolari catastali non corrispondono a quelli reali, pertanto sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a propria cura e spese alle necessarie attività per ottenere le volture catastali in proprio favore, previa voltura in favore degli esecutati.

- CONFORMITA' OGGETTIVA. Per l'appartamento: le planimetrie delle due unità immobiliari identificano correttamente lo stato dei luoghi relativamente alla consistenza ed alla distribuzione dei locali, ma difettano di corrispondenza tra le destinazioni (ed il numero delle abitazioni) denunciate ai fini fiscali rispetto a quelle urbanistiche risultanti dal progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia. Per il garage: la planimetria della unità immobiliare identifica correttamente lo stato dei luoghi ai fini della consistenza e della distribuzione degli spazi, ma difetta di corrispondenza tra la destinazione denunciata ai fini catastali e quella urbanistica, in quanto detto vano era stato descritto come cantina nella tavola di progetto allegata all'ultima Concessione Edilizia.

**1 PRECISAZIONE:** Il bene pignorato fu costruito per la quasi totalità sopra il mappale 355, correttamente intestato al proprietario del fabbricato Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (dante causa degli esecutati) e per una modesta porzione sopra il mappale 635 di proprietà del confinante Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La suddetta anomalia risulta regolarizzata a seguito di accoglimento di istanza per il riconoscimento di accessione invertita ex art 938 cc della porzione di fabbricato ricadente sopra il mappale 635 a favore degli esecutati, così come da atto giudiziario trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio provinciale Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Pistoia il 12/03/2024 al n 1599 RP.

**2 PRECISAZIONE:** In ordine al garage. La rimessa è utilizzata dalla parte debitrice. E' presente una porta che la collega al fondo confinante di proprietà della medesima parte esecutata sul lato Est, ma non oggetto della presente procedura e, quindi, non in vendita.

Detta rimessa è dotata di impianto della luce e dell'acqua. Quest'ultimo è a comune con il predetto fondo confinante non oggetto di vendita.

Tra le opere da eseguire a carico dell'aggiudicatario va considerata, oltre la separazione della conduttura dell'acqua di cui sopra, la chiusura della porta che da' accesso al medesimo fondo confinante allo scopo di ripristinare il giusto stato di diritto ed urbanistico.

In ordine all'appartamento. L'abitazione ed i locali accessori sono utilizzati dalla parte debitrice. Nel vano lavanderia del piano terra è presente una porta che da' accesso al fondo confinante di proprietà della medesima parte debitrice, non oggetto della presente procedura e, quindi, non in vendita, talchè -in proposito-valgono le considerazioni sopra svolte.

**3 PRECISAZIONE:** I pozzi di ricezione delle acque reflue dell'immobile oggetto di vendita sono collocati sul fondo confinante di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di vendita.

**4 PRECISAZIONE:** I venditori sono divenuti titolari del bene oggetto di vendita in forza di successione.

**Parti comuni:** il bene rappresentato al **foglio 26 part 355 sub 10** individua gli spazi comuni ai due beni pignorati (appartamento e garage) e rappresenta la corte esterna, la rampa di accesso alla rimessa e all'ingresso al piano terra.

**Stato di possesso dell'immobile: OCCUPATO dalla parte debitrice/ esecutata**

**Servitù:** In ordine al garage. Si rilevano le seguenti servitù esistenti per "destinazione originaria del bene" che dovranno essere eliminate a cura e spese dell'aggiudicatario e che sono a carico del bene oggetto di vendita e più precisamente:

- dovrà essere eliminato il collegamento col fondo confinante mediante chiusura di porta interna;
- dovrà essere eliminato l'allaccio alla tubazione dell'acqua del fondo confinante oppure dovrà essere "regolarizzata" la situazione tramite sub-contatore.

Presumibile costo euro 1.000,00.

In ordine all'appartamento. Si rilevano le seguenti servitù esistenti per "destinazione originaria del bene" che dovranno essere eliminate a carico del bene oggetto di vendita e più precisamente:

- dovrà essere eliminato il collegamento col fondo confinante mediante chiusura di porta interna.

Si precisa inoltre che i pozzi di ricezione delle acque reflue dell'immobile oggetto di vendita sono collocati sul fondo confinante di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di vendita.

\*\*\*

Si ricorda nuovamente che ogni e qualsiasi costo, onere e spesa si renderanno necessari sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**Destinazione urbanistica:** =Con riferimento al garage. L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale ed accessoria alla medesima.

=Con riferimento all'appartamento: L'immobile ricade in una zona urbanizzata il cui indice di edificabilità risulta esaurito anche in relazione alla carenza di distanza dai confini. La destinazione ammessa è quella residenziale.

**Regolarità edilizia:** =Con riferimento al garage. E' regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia nr.51 del 27/5/1970 (Titolo Originario)
- Concessione Edilizia nr. 85 del 11/11/1977 (variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 7 del 15/2/1980 (ulteriore variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 4 del 28/1/1981 (ulteriore variante al titolo originario ed ultimo permesso legittimante lo stato attuale)

Autorizzazione di abitabilità Protocollo N.7558 del 13/4/1982 rilasciata dal Comune di Montale al Sig.\*\*\*

In merito alla conformità urbanistica del bene si precisa quanto segue:

- La consistenza urbanistica risultante dall'ultimo progetto corrisponde allo stato dei luoghi
- La destinazione urbanistica risultante dall'ultimo progetto è quella di cantina mentre ai fini catastali è stata denunciata come rimessa; nella sostanza i due usi sono urbanisticamente corrispondenti in quanto di fatto qualificano l'area del locale in oggetto come superficie non residenziale accessoria all'abitazione di cui costituisce pertinenza.

In sintesi la conformità urbanistica del bene è rispettata.

=Con riferimento all'appartamento:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia nr.51 del 27/5/1970 (Titolo Originario)
- Concessione Edilizia nr. 85 del 11/11/1977 (variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 7 del 15/2/1980 (ulteriore variante al titolo originario)
- Concessione Edilizia nr. 4 del 28/1/1981 (ulteriore variante al titolo originario ed ultimo permesso legittimante lo stato attuale)

Autorizzazione di abitabilità Protocollo N.7558 del 13/4/1982 rilasciata dal Comune di Montale al Sig.re \*\*\*

In merito alla conformità urbanistica del bene la questione si pone sotto un duplice aspetto e nel dettaglio:

- la consistenza del fabbricato corrisponde a quella (al netto delle tolleranze di legge del 2%) legittimamente rappresentata sulle tavole grafiche allegate all'ultima concessione, così come sono corrispondenti la distribuzione delle murature interne, il numero dei locali e quello delle aperture esterne (con unica eccezione degli sporti di collegamento al piano interrato e terra col fondo confinante, entrambi da chiudere a carico dell'aggiudicatario del bene).

- l'utilizzo dei locali del piano terra, in linea con l'accatastamento eseguito nell'anno 1989, non corrisponde con le destinazioni dichiarate nell'ultima Concessione Edilizia; in particolare quest'ultima prevedeva che il vano accessibile direttamente dalla corte anteriore al fabbricato, attualmente utilizzato come cucina-pranzo, fosse un garage mentre i due locali posteriori, attualmente utilizzati come camere, fossero rispettivamente una cantina (lato destro rispetto al disimpegno di accesso) ed una lavanderia (lato sinistro

rispetto al disimpegno di accesso). In definitiva lo stato licenziato con l'ultima concessione edilizia (n. 4 del 1981) prevedeva che al piano terra fossero presenti locali accessori alla soprastante abitazione e NON AUTORIZZAVA la creazione di un'abitazione autonoma.

Dette difformità **NON sono SANABILI** a causa dell'altezza interna del piano (metri 2,50) inferiore al minimo di metri 2,70 che il vigente regolamento di igiene impone per i locali abitabili (quali cucina-pranzo e camere). In ultimo si rileva la presenza di un bagno nel vano sottotetto che, per carenza di altezza media inferiore a metri 2,40 non è conforme al vigente regolamento di igiene comunale né tantomeno sanabile.

LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE DOVRA' ESSERE RIPRISTINATA ATTRAVERSO LE SEGUENTI OPERE:

- rimozione dell'impianto di alimentazione del gas nel vano al piano terra destinato a garage,
- trasformazione del bagno presente al piano sottotetto in locale lavanderia attraverso la rimozione dei sanitari.

L'importo di dette opere è quantificabile in circa Euro 3.000,00.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento delle pratiche catastali del bene sostituendo l'attuale identificazione che prevede due unità abitative, con quella rispondente alla conformità urbanistica composta da un garage ed un'abitazione.

L'importo degli onorari e delle spese di tale aggiornamento è quantificabile in circa Euro 2.000,00.

L'importo delle opere e degli adempimenti necessari per il riallineamento della conformità urbanistica del bene ammontano alla cifra complessiva di circa euro 5.000,00.

Si ribadisce che ogni costo, onere e spesa, qualunque sia l'importo, è a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**Certificazioni:** Sia per il garage che per l'appartamento: Non c'è l'attestato di certificazione energetico. Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

**Oneri condominiali:** non si è a conoscenza di oneri condominiali.

Sul punto si precisa 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.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

**Oneri condominiali: Non noti**

**Disponibilità del bene: OCCUPATO dalla parte debitrice/esecutata**

**Prezzo base: € 228.000,00**

**Offerta minima: € 171.000,00** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 4.500,00**

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 al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, IVA, 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, vedi infra)

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi 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](http://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 occultati 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 ASTU, della integrazione 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri convertibili in pignoramento 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.**

**Si ricorda che l'immobile è abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi,** talchè 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 gg dal decreto di trasferimento, 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, 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 nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura

\*\*\*

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, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del 09 SETTEMBRE 2025** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, oltretutto 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).

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un file avente 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 il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” ( v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, **trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.**

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

1) 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 a 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;

Si precisa che:

- 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, allegandola all'offerta con copia del proprio documento di identità;
  - 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;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - 3) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 4) l'indicazione del referente della procedura;
  - 5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - 6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 11) 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;
  - 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
  - 13) 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](http://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);

14) 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 del presentatore, nonché se necessario del permesso di soggiorno;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulti il regime patrimoniale adottato; se 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 minorenni, 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;
- 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](http://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).

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).

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 soc. coop, intestato alla "**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n 192/2012 RGE – TRIBUNALE DI PT**" al seguente **IBAN: IT91 M089 2213 8020 0000 0834 954** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/2012 R.E. Trib PT, versamento cauzione, lotto unico", 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, 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 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 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 verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base", aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate 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.**

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 10 SETTEMBRE 2025 ore 15,00 e terminerà alle ore 12,00 del 15 SETTEMBRE 2025.**

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, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendite: la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

*Attività successiva alla aggiudicazione:*

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)**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con 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 192/2012 RGE - 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..

\*\*\* \*\*

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 giudiziario che è **PIS.VE.G.**, contattabile per le visite tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 05733571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi cell 3387623035 o tel 0573 24210

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. 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, dei relativi allegati e delle integrazioni;
- 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'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su quello del Tribunale di Pistoia;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 22 aprile 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Emanuela Franchi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®