

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

Il sottoscritto Avv. Elena Moretti, (cod. fisc. MRTLNE85B58G713H), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 11.7.2022 nel procedimento esecutivo **n. 290/2019+190/2020 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 (venticinque) febbraio 2026 alle ore 12.00**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia-Palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile, 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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 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 alla emissione del decreto di trasferimento.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO DUE - bene n. 2 (di cui alla perizia di stima)

Diritti di piena proprietà su edificio industriale facente parte di un più ampio complesso produttivo, da terra a tetto, posto nel Comune di Massa e Cozzile, fra via Mascagni e via Vangile, con accesso da entrambe le vie e precisamente: da resede esclusivo da via Mascagni e da corte a comune da via Vangile. Detta unità industriale è disposta da terra a tetto, da sottosuolo a cielo, e corredata da ampio resede esclusivo sui lati sud ed ovest, molto più piccolo ad est verso via Vangile. Il lato nord è invece a confine con unità immobiliari di altra proprietà. Sono presenti sull'ampissima corte esclusiva una serie di locali accessori: tettoia sul confine sud, locale deposito, altro locale deposito sul confine est, una cabina ENEL, pensiline, tettoie e porticato in aderenza al fabbricato sui lati sud e ovest, varie tettoie in aggetto su tutti i lati del fabbricato.

Si segnalano delle aperture sulle pareti perimetrali dell'immobile prive di infissi.

Confini: a nord, corte comune (il bene oggetto d'asta non beneficia di diritti sulla corte comune) di cui al subalterno 8 comune ai sub. 4,5,6 del mapp. 130, e subalterno 9 comune ai sub. 4,5,6 del mapp. 130 e parte occupata dalla pubblica via, unità immobiliare a deposito di cui al subalterno 6; Si precisa infine che il perito incaricato dal Tribunale ha chiarito in udienza (del 14.11.2022) che i beni del lotto 2) non beneficiano di diritti sulla corte comune, sulla base degli atti esaminati ma comunque i medesimi risultano avere accesso libero su altra via a prescindere da tale aspetto. Ad est via Vangile, mappale 437 e 358 proprietà Istituto Autonomo Case Popolari; a sud via Mascagni, mappale 290 proprietà **** Omissis **** assieme ad altri, mappale 1049 proprietà **** Omissis ****; a ovest mappali 362, 268 proprietà **** Omissis ****, mappale 1132 proprietà **** Omissis ****, mappale 380 e 792 proprietà **** Omissis ****.

Servitù, usi civici, censo, livelli: diritto di passo a favore di terzi sul resede posto a nord dell'immobile. L'originario mappale 145 da cui sono stati frazionati la maggior parte dei mappali su cui ora sorge il complesso immobiliare produttivo era all'origine gravato da servitù di elettrodotto a favore della s.p.a. SELT-Valdarno, effettuata detta trascrizione il 12/10/1959 vol.452 n.1300, sebbene la servitù stessa non gravasse sull'appezzamento di terreno compravenduto dai danti causa degli odierni proprietari con atto Notaio Cleto Quirici, rep. 23999 fasc. 9454 del 3/2/1961, trascritto a Pescia al vol.479/329. Risulta inoltre trascritta la servitù coattiva a favore dell'ENEL sia di elettrodotto che di passo e comunque così come da atto per not. Agostino Stromillo del 13/10/1988 rep. 18414 e del 28/10/1988 rep. 18480 trascritta a Pescia il 11/11/1988 Reg.Part.2657 e Reg.Gen.4012. Tale servitù consiste anche nel diritto di passo per l'accesso alla cabina ENEL dalla pubblica via Vangile.

Risulta inoltre trascritta la servitù reciproca verso alcuni dei confinanti per la costruzione sul confine di fabbricati di cui all'atto per Not. De Dominicis Paola Rep.8913 del 28/01/2003 trascritto a Pescia il 17/02/2003 al Reg. Part. 573 e Reg.Gen.918. In nota si precisa che "**** Omissis **** a carico dell'immobile di cui sono comproprietari (fondo servente), hanno costituito a titolo di permuta, a favore dell'immobile di proprietà di **** Omissis ****, ("fondo dominante"), servitù consistente per il proprietario del fondo dominante di edificare sul confine sud dell'immobile di proprietà di **** Omissis **** per la lunghezza di ml.18,00 a partire dal confine ovest e fino al cancello esistente, per una altezza massima di colmo pari a metri lineari 8,00 (otto virgola zero zero). Il fondo servente è riportato al foglio 13 mappale 378 (graffato con i mappali 191, 308, 316, 582, 859 e 860, cat. D/1). Il fondo dominante è riportato al foglio 13 mappali 785 sub 1, 785 sub 2, 786 (graffato con il mappale 341 sub 2, e mappale 1049 area urbana. **** Omissis ****, a carico dell'immobile di cui è proprietario, "fondo servente" (foglio 13 mappali 785 sub 1, sub 2, 786 e 1049) ha costituito a titolo di permuta, a favore dell'immobile di proprietà di **** Omissis **** ("fondo dominante"), servitù consistente nel diritto per i proprietari del fondo dominante, di edificare sul confine nord

dell'immobile di proprietà di ***** Omissis *****, in aderenza alla nuova costruzione, un manufatto ad uso tettoia per ricovero autoveicoli, con la precisazione che le acque meteoriche della tettoia non devono essere convogliate in direzione del confine fra il fondo servente ed il fondo dominante (foglio 13 mappale 378 (graffato con i mappali 191, 308, 316, 582, 859 e 860, cat. D/1)”).

Nell'atto di divisione rep. 27558 per Not. Chiostrini Giulio si riconosce, a favore del sig.re ***** Omissis *****, "il diritto di attingimento acqua per uso civile, tramite motore e pompa, dal pozzo esistente sulla particella 130 sub.6 assegnata con l'atto in parola" alla sig.ra ***** Omissis ***** ed "a favore dell'abitazione identificata dalla particella 130 sub.5" assegnata al sig.re ***** Omissis *****. Tale servitù risulta trascritta a Pescia in data 16/01/2014 al Reg.Part.160 e Reg.Gen.193.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Servizio Pubblicità Immobiliare di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Massa e Cozzile:

- Sezione _____ **foglio 13, particella 130, sub. 7**, zona censuaria __ **categoria D1**, classe __, consistenza (calcolata dal CTU) 2.994,30 mq., n. __ vani, rendita €. 18.413,80 (PT-1-2).

L'attuale particella 130, sub 7 è stata generata con "VARIAZIONE del 19/12/2013 protocollo n. PT0104768 in atti dal 19/12/2013 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 40459.1/2013)", in foglio 13, delle particelle 130 sub 1, 130 sub.2, 191, 308, 316, 378, 582, 859, 860. Si precisa, altresì, che parte del resede di cui al pregresso mappale 308 identifica attualmente il magazzino di cui al sub. 6 del mappale 130, altro cespite non in oggetto. Il complesso produttivo comprensivo della corte ed orto, di cui al cessato mappale 308, risulta essere stato oggetto di aggiornamento catastale di cui alla planimetria prot. 186/c del 1987.

Situazione urbanistica e catastale:

Il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'area che ricomprende l'immobile oggetto d'asta all'interno delle zone produttive esistenti ubicate in aree a destinazione prevalentemente abitativa, definite D0, così come disciplinate all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Allo scopo il CTU incaricato dal Tribunale ha precisato che sebbene dalla cartografia della Regione Toscana il complesso immobiliare produttivo risulti esterno all'area perimetrata con vincolo, nelle pratiche edilizie dal medesimo visionate è stato reperito parere delle Soprintendenza circa l'istallazione di silos per lo stoccaggio di liquidi.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Come emerge dalla perizia di stima, a cui si rimanda, le opere di costruzione dell'edificio aziendale sono state eseguite in data anteriore al 1967 ed in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione n. 31 del 1 marzo 1952 per ampliamento e modifiche al fabbricato ad uso lavanderia; - concessione n. 151 del 15 dicembre 1953 per ampliamento dell'edificio industriale; -concessione n. 346 del 4 giugno 1960 per ampliamento del fabbricato industriale; -domanda di concessione n. 7 del 1963 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -domanda di concessione protocollo n. 1649 del 19 aprile 1971 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -domanda di concessione n. 2 del 18 febbraio 1978 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -concessione n. 41 del 15 luglio 1978 per l'installazione di n.4 contenitori d'acqua di vetroresina-poliestere per la lavorazione dell'azienda e la

realizzazione di un locale per l'installazione di un impianto di depurazione delle acque; -domanda di concessione per nuova disposizione planimetrica in riferimento alla concessione n. 41 del 15 luglio 1978, alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -domanda di concessione n. 12 del 9 aprile 1979 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -domanda di concessione n. 4 del 9 ottobre 1982 alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio; -concessione n. 73 del 24 luglio 1986 per la costruzione di pensilina in ferro ed eternit.

Per alcune opere realizzate in difformità ai titoli sopra indicati è stata presentata al Comune di Massa e Cozzile domanda di condono, ai sensi della legge 47/1985, in data 31 marzo 1987, protocollata al numero 2056, alla quale non ha fatto seguito alcun rilascio.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- concessione n. 141 dell'11 ottobre 1988 per la sistemazione sul terreno di n°3 cisterne, la realizzazione di locali per impianti tecnologici e tamponamento di tettoia esistente; -concessione n. 23 del 19 febbraio 1990 per la costruzione di una vasca di omogeneizzazione per le acque reflue; -concessione n. 92 dell'11 luglio 1992 per la costruzione di ascensore a servizio della lavanderia industriale; -concessione n. 67 del 4 giugno 1998 per piccolo ampliamento di fabbricato industriale da destinarsi a locale impianti tecnologici, uffici e magazzino; -denuncia di inizio attività presentata in data 12 maggio 1999 al protocollo numero 5148 per la realizzazione di piazzale interno e pozzo artesiano trivellato; -concessione n. 40 del 29 maggio 2002, quale variante in corso d'opera alla concessione n. 67 del 4 giugno 1998; -denuncia di inizio attività soggetta a preventiva acquisizione di autorizzazione paesaggistica, la quale è stata rilasciata in data 21 marzo 2006 per la realizzazione di tunnel tipo copri-scopri per zona carico merci; -pratica SUAP -segnalazione certificata inizio attività n. 271 presentata in data 30 novembre 2015 per la realizzazione di tramezzature interne; -autorizzazione paesaggistica n. 11 del 10 giugno 2016 per l'installazione dei tre silos.

Alla data dei sopralluoghi, il CTU incaricato ha rinvenuto alcune difformità rispetto ai titoli edilizi reperiti:

- variazioni e/o traslazioni delle aperture esterne ed interne;
- lievi difformità della sagoma dell'edificio eccedenti la tolleranza di legge;
- diverso posizionamento dei tramezzi interni del piano terra e primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di alcune tettoie in aggetto non autorizzate;
- presenza di un deposito per la depurazione delle acque non autorizzato e posto lungo il confine est di proprietà;
- scale esterne in acciaio realizzate con geometria differente da quella autorizzata in difformità al titolo edilizio;
- posizionamento fabbricato rispetto al filo stradale, il complesso risulta rappresentato nei titoli edilizi più distante dalla pubblica via rispetto all'effettivo posizionamento. Tale difformità sembra essere un errore di rappresentazione in quanto riguarda la porzione più antica del fabbricato che sembra essere invariato per quella porzione;
- piano primo non conforme in quanto non è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 47/85 relativo al condono presentato;

Alcune delle difformità rilevate necessitano di ripristino ed in particolare:

- tettoie non autorizzate;
- deposito per la depurazione delle acque non autorizzato.

Il CTU ha stimato una spesa di circa euro 85.000,00 necessaria per i ripristini, l'integrazione del condono edilizio con relativo rilascio del permesso di costruire a sanatoria ai sensi della legge 47/1985 oltre a ulteriore accertamento di conformità in sanatoria così come disciplinato dall'art.209 della L.R. Toscana n. 65/2014 per le rimanenti porzioni del complesso immobiliare. Tali somme sono già state detratte della stima dell'immobile. Si precisa i conteggi svolti dal CTU hanno preso a base di calcolo le superfici dichiarate nei modelli del condono e non quelle effettive, essendo mancanti gli elaborati grafici, non ancora integrati.

Si precisa infine che 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.

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

Disponibilità del bene: *l'immobile viene trasferito libero da persone ma con beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura esecutiva.*

Si precisa che dei presumibili costi di smaltimento si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.

Oneri condominiali: non conosciuti o non presenti.

Prezzo base: € 335.000,00 (Euro trecentotrentacinquemila/00 cent),

Offerta minima: €. 251.250,00 (Euro duecentocinquantunomiladuecentocinquanta/00 cent), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in aumento di gara: € 6.000,00.

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.

*** **

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 24/02/2026 (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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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;

- 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.

All'offerta dovranno essere allegati (a pena di inammissibilità):

- 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);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 290/2019 R.E. al seguente IBAN IT 06A 08922 138070 00000 220778, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva 290/2019 R.G.E., lotto n. due, 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, 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) 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'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 (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 ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 25/02/2026 al 03/03/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita

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 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); le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

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. 29072019 R.E."; 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. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albini n. 26 (Email, da utilizzare anche per la prenotazione delle visite, prenota.pt@isveg.it - Tel. 0573/308256), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Elena Moretti, in Pistoia, Via del Can Bianco n. 7 (tel. 0573/364364).

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. 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;**
- **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" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- 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, 21 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Moretti