

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

La sottoscritta Vignolini Avv. Silvia, CF VGN SLV 66 S59D612G, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 23 maggio 2025 nei procedimenti esecutivi **n. 99/2019 R.E.** a cui è riunito il procedimento esecutivo n. 143/2024 R.E. e n. 50/2021 R.E. a cui sono riuniti i procedimenti esecutivi n. 148/2024 R.E. e n. 34/2025 R.E.),

PREMETTE

che il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ha così disposto nella delega delle operazioni di vendita della procedura:

- **n. 99/2019 R.E.** “reputato che in ragione della stretta connessione intercorrente tra il compendio assoggettato alla presente esecuzione (n. 99/2019 R.E.) e quello assoggettato alla esecuzione n. **50/2021 R.G.Es. (alla quale sono riunite le procedure n.ri 148/2024 e 34/2025) nonché della presenza di porzioni di natura pertinenziale comuni ad entrambi i fabbricati**, sia opportuno conferire la delega ex art. 591 bis c.p.c. al medesimo professionista”;
- **n. 50/2021 R.E.** “reputato che in ragione della stretta connessione intercorrente tra il compendio assoggettato alla presente esecuzione (n. 50/2021 R.E.) e quello assoggettato alla esecuzione **n.99/2019 R.E. nonché della presenza di porzioni di natura pertinenziale comuni ad entrambi i fabbricati**, sia opportuno conferire la delega ex art. 591 bis c.p.c. al medesimo professionista”;

“ritenuto altresì opportuno che i **due lotti**, quali composti dagli esperti stimatori nominati nelle due procedure, siano posti in vendita contestualmente e, quindi, **con un unico avviso e per la medesima data** (ferma restando l'autonoma vendibilità e il chiaro riferimento alle rispettive procedure);
Ciò premesso, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Pistoia (PT), Via F. Pacini n. 40, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti alle quali si fa pieno riferimento, 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 ciascun bene 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., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e servitù attive e passive, 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 nelle ipotesi previste dalla legge.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 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 1 (uno)

il Lotto 1 è oggetto della procedura n. 99/2019 R.E. a cui è riunita la n. 143/2024 R.E.

Il lotto in oggetto è costituito dai seguenti immobili:

• **Bene n. 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Masotti, Via delle Quattro Querce, 17, piano T-1;

• **Bene n. 2** - Porzione d'immobile ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Masotti, Via delle Quattro Querce, 17, piano T-1;

Bene n. 3 - Corte o resede ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - località Masotti, Via delle Quattro Querce, piano T;
e più precisamente:

- (**Bene n. 1**) diritti di proprietà di 1/1 su porzione di fabbricato costituita da abitazione ubicata ove sopra, dislocata su due piani, terra e primo, composta da ingresso-soggiorno e cucina al piano terra, disimpegno, due camere, studio e w.c. al piano primo. Completa l'abitazione la porzione individuata al successivo Bene n. 2; la superficie convenzionale del bene n. 1 è mq. 114;

- (**Bene n. 2**) diritti di proprietà di 1/1 su porzione di fabbricato costituita da un w.c. al piano terra e dalle scale interne di accesso al piano primo; vani accessori che completano l'abitazione di cui al precedente bene n. 1; la superficie convenzionale del bene 2 è mq. 10;

- (**Bene n. 3**) diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero su corte/resede di terreno prospiciente e contiguo il fabbricato di cui ai precedenti beni n.1 e n. 2, accessibile dallo stesso stradello privato che porta all'intero complesso immobiliare. La corte risulta essere a servizio delle due unità immobiliari di cui l'intero fabbricato è composto; la superficie convenzionale della corte è mq. 433.

All'abitazione si accede mediante la corte antistante il fabbricato (bene n.3), che risulta in comproprietà con l'abitazione adiacente (non oggetto della presente procedura n. 99/2019 R.E.) e dalla via pubblica mediante stradello privato che insiste su terreni di altre proprietà.

Parti comuni: L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale. Essendo inserito in un fabbricato di maggior consistenza composto da due unità immobiliari fanno parte del bene in oggetto la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 c.c. La corte antistante il fabbricato (bene n. 3 in comproprietà per la quota di 1/2), risulta di fatto comune con l'altra abitazione adiacente ed oggetto di altra procedura esecutiva per l'altra quota di 1/2 (n. 50/2021).

Servitù: In relazione allo stato dei luoghi il Perito estimatore precisa l'esistenza di servitù di passo, di tipo apparente ed a carico di terreni di altra proprietà, necessaria per raggiungere l'intero complesso immobiliare oltreché di attraversamento tubazioni relative agli impianti a servizio delle abitazioni presenti.

Per completezza si rinvia ad entrambe le perizie alle quali si fa pieno riferimento e da considerarsi come qui riportate; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Confini: ... salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio **11**, dai mappali;

- **24 sub. 18**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 119, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 117, rendita €. 325,37 (derivato per variazione dei mappali 24 sub. 9 e 24 sub. 10) quanto al bene n. 1;

- **24 sub. 19**, categoria A/3, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale totale mq. 13, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 13, rendita €. 54,23 (derivato per divisione del mappale 24 sub. 8) quanto al bene n. 2;

- **24 sub. 16**, area urbana di mq. 433, senza rendita (costituita a seguito di Elaborato Planimetrico presentato in data 15 Febbraio 1996 al n. A00124.1/1996, con la causale unità afferenti, assumendo l'identificazione catastale mappale 24 Sub. 14. Successivamente a seguito di Elaborato Planimetrico presentato in data 16 Gennaio 2007 al n. 52.1/2007 Protocollo n. PT0004428, la Particella 24 Sub. 14 è stata soppressa originando l'attuale identificazione catastale, mapp. 24 Sub. 16), quanto al bene n. 3.

Situazione catastale e urbanistica:

Corrispondenza catastale: Il Perito estimatore, al cui elaborato si rinvia ad integrazione e completamento del presente bando, precisa per il Bene n. 1 che lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale depositata e che dovrà essere presentata una nuova planimetria a spese e cura dell'aggiudicatario; per il Bene n. 2 che lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale

depositata; per il bene 3 che lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale depositata.

In relazione alla situazione edilizia e urbanistica il perito estimatore precisa che dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Serravalle Pistoiese, il fabbricato di cui fa parte il bene n. 1 ed il bene n. 2 è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati dal /al detto Comune i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività n. 350/2003, presentata il 06/11/2003 protocollo n. 18355, per rifacimento manto di copertura;
- Denuncia Inizio Attività n. 81/2007, presentata il 20/03/2007 protocollo n. 5218, per restauro e cambio d'uso;
- Denuncia Inizio Attività n. 379/2007, presentata il 22/08/2007 protocollo n. 16218, per variante alla DIA n. 81/2007. In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Non risultano rilasciate e/o presentate Certificazioni e/o Attestazioni di Abitabilità.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A. del 2007, sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, consistenti principalmente in modifiche alla tramezzatura interna al piano primo e modifiche ad alcune aperture esterne. Le difformità presenti nel fabbricato, risultano sanabili nei termini indicati nell'elaborato peritale al quale si rinvia.

Nel bene n. 3 è presente una tettoia, avente struttura precaria, che non risulta sanabile con nessuna procedura edilizia. Per rendere il bene conforme bisognerà provvedere alla riduzione in pristino ovvero alla completa rimozione. L'onere ed i costi per eseguire detti lavori sono stati computati dal Perito geom. Monica Bacci nell'ambito della Stima relativa alla procedura esecutiva n. 50/2021 che risulta collegata con la presente e alla quale si rinvia.

Non esiste: il certificato energetico dell'immobile / APE; la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Precisazioni: Il perito estimatore al cui elaborato si rinvia, precisa che è presente, in adiacenza alla abitazione sul lato ovest, una tettoia avente identificativo catastale proprio (mappale 24 sub. 15), di proprietà di altro soggetto ed oggetto di altra procedura (n. 50/2021); tettoia nella quale è presente anche un ripostiglio dove vi è la caldaia a servizio dell'abitazione in oggetto in merito alla quale si

rinvia anche alla Perizia resa nella procedura R.E. 50/2021 e anche a quanto precisato nel successivo lotto 2.

Disponibilità del bene: *occupato dalle parti esegutate;*

Prezzo base: € 97.000,00 (Euro novantasettemila),

Offerta minima: € 72.750,00 (Euro settantaduemilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

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

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.

*** **

LOTTO 2 (due)

**il Lotto 2 è oggetto della procedura n. 50/2021 R.E. a cui sono riunite
la n. 148/2024 R.E. e la n. 34/2025 R.E.**

Il lotto in oggetto è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°
- **Bene n. 2** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene n. 3** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene n. 4** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene n. 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene n. 6** - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T

e più precisamente:

- (**Bene n. 1**) diritti di proprietà di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare sito ove sopra indicato, più precisamente il terratetto finale per civile abitazione, lato Sud, elevato di due piani fuori terra, con ingresso indipendente dal Civico n. 15.

L'abitazione, si compone al Piano Terreno di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con piccolo ripostiglio, locale cantina, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, tre camere di cui una dotata di guardaroba-ripostiglio.

Il Perito estimatore precisa che il locale centrale termica posto sulla destra rispetto all'ingresso dell'unità abitativa, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento, insistente sull'area urbana identificata dal bene n. 3, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e non è sanabile. Il bene n. 1 ha una superficie convenzionale di mq. 127,58.

Al fabbricato si accede direttamente dalla Via delle Quattro Querce mediante stradello Privato e diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal successivo bene n. 4 e, su area urbana (corte) identificata dal successivo bene n. 3.

- (**Bene n. 2**) diritti di proprietà di 1/1 sopra tettoia in legno distaccata rispetto al terratetto di cui al bene n.1, della superficie di mq. 32,00, sita ove sopra. Il manufatto è costituito da una struttura con orditura in legno e copertura in tavolato di legno, sorretta da pilastri ed aperta su tre lati, appoggiata sul fronte principale dell'abitazione oggetto del lotto 1 della procedura R.E. 99/2019 e porzione della tettoia è occupata "abusivamente" per circa mq. 2,50 dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa oggetto del lotto 1 della procedura R.E. 99/2019, sopra descritto. Il bene n. 2 ha una superficie lorda di mq. 32 e convenzionale di mq. 12,80.

Al manufatto si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal bene n. 4 e su area urbana (corte) identificata dal bene n. 3.

- (**Bene n. 3**) diritti di comproprietà di $\frac{1}{2}$ sopra area urbana destinata a resede pertinenziale dell'intero contesto edilizio di cui fanno parte anche il bene n.1 ed il bene n. 2, avente forma irregolare e superficie catastale di mq. 433,00, sita ove sopra. Il resede, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e diritto di passaggio da esercitarsi sul terreno identificato dal bene n. 4, si sviluppa su più lati e raggiunge tutte le unità immobiliari che si affacciano sull'area per le quali rappresenta utilità comune. Il bene n. 3 ha una superficie lorda di mq. 433.

Il Perito estimatore specifica che su porzione della corte, specificamente: (i) sulla destra rispetto all'ingresso del terratetto individuato dal bene n. 1 ed in aderenza al muro di confine, insiste il locale centrale termica, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa; (ii) adiacente alla tettoia individuata dal bene n. 2 insiste una tettoia con struttura in legno; trattandosi di opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non sanabili devono intendersi escluse dalla presente perizia immobiliare.

- (**Bene n. 4**) diritti di proprietà di 1/1 sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di mq. 1.120,00, sito ove sopra raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato, utilizzato come area pertinenziale a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale, funzionale per l'accesso ai beni compresi nel contesto edilizio, presenta anche una zona riservata al parcheggio di autoveicoli ed aree a verde. Il bene n. 4 ha una superficie convenzionale di mq. 1120.

Il perito estimatore specifica che su porzioni distinte del terreno, insistono: (i) un'ampia tettoia con sviluppo ad "L", in struttura e copertura in legno; (ii) un manufatto chiuso su tutti i lati con elementi

e solaio di copertura in legno ed adiacente piccolo ripostiglio in muratura; opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non sanabili devono intendersi escluse dalla presente perizia immobiliare.

- **(Bene n. 5)** diritti di proprietà di 1/1 sopra piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola, di forma triangolare e con superficie catastale di mq. 460,00, sito ove sopra.

Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e diritto di passo da esercitarsi sul contiguo terreno identificato dal bene n. 4; viene utilizzato come giardino, con una sistemazione esterna tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale. Il bene n. 5 ha una superficie lorda di mq. 460.

- **(Bene n. 6)** diritti di proprietà di 1/1 sopra fabbricato urbano con destinazione di deposito/ripostiglio, in corpo staccato rispetto al terratetto di cui al bene n.1, da terra a tetto, elevato di un solo piano fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito ove sopra. L'immobile, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal bene n. 4 e su area urbana (corte) identificata dal bene n. 3; è costituito da due ampi locali posti rispettivamente, al piano seminterrato ed al piano terreno-rialzato, completamente autonomi da un punto di vista di accessibilità e sprovvisti di un collegamento interno. Il bene n. 6 ha una superficie convenzionale di mq. 60.

Parti Comuni: Il lotto non risulta inserito in un contesto condominiale, almeno secondo la definizione prevista dalla legge. L'unità abitativa è inserita in un fabbricato di maggior consistenza composto da due unità, pertanto fa parte del bene la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117c.c.; si evidenzia che la superficie della tettoia (bene n. 2) è occupata "abusivamente" dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa oggetto del precedente lotto 1 che invade l'area per circa mq. 2,50; La corte antistante il fabbricato (bene n. 3 in comproprietà per la quota di 1/2), risulta di fatto comune con l'altra abitazione adiacente ed oggetto di altra procedura esecutiva per l'altra quota di 1/2 (n. 99/2019) oltre che con i beni n. 2 e n. 6.

La conformazione dei luoghi, nonché della circostanza che l'area all'interno della quale è inserito il contesto immobiliare è sprovvista di fognatura pubblica e acquedotto comunale, porta a considerare parti comuni, in quanto a servizio ed utilità d'altra unità abitativa sia il pozzo ad uso domestico che l'impianto fognario costituito da fossa "Imhoff", con pozzetto sgrassatore per la raccolta delle acque chiare.

Servitù: L'intero compendio è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal bene n. 4 e area urbana (bene 3 - mapp. 24 sub. 16) antistante l'intero fabbricato.

Il perito estimatore ha precisato che il diritto sullo stradello privato, è stato oggetto di patti e condizioni nel preliminare di compravendita poi non riportati nel rogito notarile definitivo.

La conformazione dei luoghi e le varie problematiche connesse alla difficoltà di raggiungere la zona da parte dei servizi comunali, quali fognatura pubblica e acquedotto, hanno portato a realizzare degli impianti privati a servizio delle due abitazioni, sia del presente lotto 2 che del precedente lotto 1, sopra i beni rappresentati dai mappali 246 e 119; si evidenzia che la superficie della tettoia (bene n. 2) è occupata "abusivamente" dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa oggetto del precedente lotto 1 che invade l'area per circa mq. 2,50; il resede rappresentato dal mappale 24 sub. 16 è oggetto di servitù di passo delle varie unità immobiliari sia del presente lotto 2 che del lotto 1; il bene 4 (mappale 246) è oggetto di servitù di passo e parcheggio sia per le u.i. del presente lotto 2 che per quelle del precedente lotto 1 e in esso confluiscono tubazioni e scarichi delle u.i. del presente lotto 2 e del precedente lotto 1 ed è collocata la fossa biologica a servizio delle unità abitative del presente lotto 2 e del precedente lotto 1; il bene 5 (mapp. 119) è gravato da servitù di attingimento d'acqua per uso domestico e da servitù di attraversamento delle tubazioni di scarico sia per l'unità abitativa del presente lotto 2 che per quella del precedente lotto 1.

Per completezza si rinvia ad entrambe le perizie alle quali si fa pieno riferimento e da considerarsi come qui riportate; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Confini: Salvo se altri.

Il compendio pignorato risulta rappresentato:

--- in parte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio **11**, dai mappali:

- **24 sub. 20**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 134, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 134, rendita €. 406,71 (derivato per variazione del mappale 24 sub. 8) quanto al bene n. 1;

- **24 sub. 15**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 32, rendita €. 62,80 (costituita a seguito di planimetria di nuova costruzione presentata all'agenzia del territorio di Pistoia - Ufficio provinciale in data 16 gennaio 2007 al protocollo n. PT0004428, con la causale unità afferenti edificate su aree di corte) quanto al bene n. 2;

- **24 sub. 16**, area urbana di mq. 433 senza rendita; (costituita a seguito di Elaborato Planimetrico presentato in data 15 Febbraio 1996 al N°A00124.1/1996, con la causale unità afferenti, assumendo l'identificazione catastale mappale 24 Sub. 14. Successivamente a seguito di Elaborato Planimetrico presentato in data 16 Gennaio 2007 al n. 52.1/2007 Protocollo n. PT0004428, la Particella 24 Sub. 14 è stata soppressa originando l'attuale identificazione catastale, mapp. 24 Sub. 16); quanto al bene 3;

- **24 sub. 11**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 51, superficie catastale totale mq. 60, rendita €. 110,63 (costituita a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione presentata in data 15 febbraio 1996 al n. A00124.2/1996, originando il mapp. 24 Sub. 11 quanto al bene n. 6.

--- ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese nel foglio **11** dai mappali:

- **246**, vivaio, classe 1, mq. 1120 e redditi: dominicale Euro 95,44 e agrario Euro 44,54; originato dal frazionamento del mappale 120 del 27 Dicembre 2006 n. 97115.1/2006 Protocollo n. PT0097115; quanto al bene 4;

- **119**, vigneto, classe 2, mq. 460 e redditi: dominicale Euro 3,56 e agrario Euro 3,09; così dall'Impianto Meccanografico risalente al 01 Ottobre 1971; quanto al bene 5.

Situazione catastale e urbanistica:

Corrispondenza catastale: Il perito estimatore, al cui elaborato si rinvia ad integrazione e completamento del presente bando, precisa: per il bene n. 1 che i dati catastali e la planimetria Catastale depositata non risultano conformi allo stato di fatto dei beni e che la regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, precisando che le uniche difformità riscontrate riguardano la rappresentazione al piano primo di w.c. (di fatto mai realizzato) a servizio della camera, in luogo del ripostiglio-guardaroba e il diverso sviluppo degli scalini di fronte all'ingresso dell'unità abitativa; per il bene n. 2 e n. 3 che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; per il bene n. 4 che non sussiste corrispondenza catastale in quanto il terreno ha perso le sue caratteristiche originarie con conseguente modificazione della destinazione d'uso, dal momento che il debitore utilizza gli spazi, in parte per il ricovero di autoveicoli, in parte a viabilità e resede; per il bene n. 5 che non sussiste corrispondenza catastale in quanto il terreno ha perso le sue caratteristiche originarie con conseguente modificazione della destinazione d'uso, dal momento che il debitore utilizza l'intera area a giardino; per il bene n. 6 che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in relazione alla diversa raffigurazione della piccola scala che consente l'accesso al locale posto al Piano Terreno-Rialzato oltre la mancata rappresentazione delle finestre esistenti e che nel locale del piano seminterrato è stata indicata un'altezza sbagliata di M. 2,80, anziché di M.2,35 la cui regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

In relazione alla situazione edilizia e urbanistica il perito estimatore precisa:

* quanto al bene n. 1 che dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Serravalle Pistoiese, il fabbricato di cui fa parte il bene n. 1 è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 più precisamente a seguito della Licenza edilizia n. 4 dell'anno 1964. Successivamente a tale data, risulta essere stato rilasciato e/o presentato al Sindaco del Comune di Serravalle Pistoiese quanto in appresso indicato:

- Denuncia Di Inizio Attività in data 20 Marzo 2007 al Protocollo N°0005218, Pratica Edilizia N°81/2007 e, successiva Denuncia di Inizio Attività a Variante, depositata in data 22 Agosto 2007 al Protocollo N°0016218, Pratica Edilizia N°379/2007;

- Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007, richiesta il 28 Novembre 2007 al Protocollo N°22789 rilasciata in data 12 Gennaio 2009, cui non ha fatto seguito alcun Titolo Edilizio pertanto decaduta, per la realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo, nonché per opere di sistemazione esterna;

- Pratica Edilizia SCAR N°5-2007 presentata il 23 Marzo 2007 al Protocollo N°0005218 per lo scarico di acque reflue.

Successivamente l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

Si evidenzia che l'Autorizzazione Paesaggistica sopracitata pur essendo stata rilasciata e pur essendo efficace con una validità di 5 anni dal 12 Gennaio 2009, non ha alcun valore di legittimazione delle opere edilizie, se non seguita da titolo abilitativo. In questo caso gli interventi descritti negli elaborati progettuali sono stati effettivamente realizzati, ma il titolo edilizio non è mai stato presentato.

Non risultano rilasciate e/o presentate certificazioni / attestazioni di abitabilità;

L'unità immobiliare non è dotata di certificato energetico dell'immobile / APE, di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; di dichiarazione di conformità dell'impianto termico, di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il Perito estimatore evidenzia che rispetto alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N°81/2007 e successiva Variante Pratica Edilizia N°379/2007, le uniche difformità sono quelle della mancata realizzazione del w.c. a servizio della camera al Piano Primo, al posto del quale si trova un ripostiglio-guardaroba e il differente sviluppo degli scalini per raggiungere l'ingresso all'abitazione, anche se sembra trattarsi più di un errore grafico, dal momento che avrebbero dovuto essere modificati in base al progetto allegato all'Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007.

* quanto al bene n. 2 il Perito estimatore precisa che il manufatto è stato costruito ed ultimato in data anteriore al primo Settembre 1967, che non risulta agibile e che successivamente, a seguito di interventi di Manutenzione Ordinaria è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Serravalle Pistoiese, Comunicazione in data 08 Aprile 2008 al Protocollo N°0007625, Pratica Edilizia N°98/2008; successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori. Si evidenzia che la superficie della tettoia è occupata "abusivamente" dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa

oggetto del precedente Lotto 1, che invade l'area per circa MQ. 2,50.

Il bene è privo di Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti.

* quanto al bene n. 3 il Perito estimatore evidenzia che sulla corte è presente una tettoia in legno con solaio costituito da travicelli in legno e copertura in "canniccio" in adiacenza al bene n. 2, oltre a locale tecnico in muratore a servizio dell'impianto di riscaldamento del bene n. 1, entrambi realizzati in assenza di Titolo Edilizio, abusi edilizi non sanabili e da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.

* quanto al bene n. 4 il Perito estimatore evidenzia che sul terreno è presente una tettoia in legno e un manufatto chiuso su tutti i lati con struttura e copertura in legno, posto in adiacenza alla parte tergale del locale deposito (escluso dalla presente Procedura Esecutiva) un piccolo ripostiglio in muratura privo di infissi, contiguo al manufatto sopradescritto, annessi realizzati in assenza di Titolo Edilizio che non potranno essere sanati e andranno demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario.

* quanto al bene n. 5 il Perito estimatore evidenzia che sul terreno interessato non è stata accertata la presenza di alcun manufatto edilizio, per il quale si renda necessaria la verifica della conformità urbanistica.

* quanto al bene n. 6 il Perito estimatore evidenzia che il fabbricato è stato costruito ed ultimato in data anteriore al primo Settembre 1967 e che per la realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo, nonché per opere di sistemazione esterna è stata richiesta il 28 Novembre 2007 al Protocollo N°22789 Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007, rilasciata in data 12 Gennaio 2009, a cui non ha fatto seguito alcun Titolo Edilizio e decaduta; successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi. L'Autorizzazione Paesaggistica sopracitata pur essendo stata rilasciata ed efficace con una validità di 5 anni dal 12 Gennaio 2009, non ha alcun valore di legittimazione delle opere edilizie, se non seguita da titolo abilitativo. Si evidenzia che i lavori previsti nella richiamata Autorizzazione Paesaggistica scaduta non sono mai stati realizzati, la stessa nello Stato Precedente raffigura il bene esattamente com'è adesso, nella sua consistenza, con le misure ed altezze corrispondenti a quelle riprese dal C.T.U. Per la scala raffigurata lateralmente, anziché antistante il portoncino, il Perito precisa che non risulterebbe da sanare.

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

In relazione all'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dalla perizia in atti

e dagli allegati risulta che quanto rappresentato dai mappali 119 e 246 ricade in zona E2 – Sottosistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua della piana Pistoiese, (art.24 N.T.A.) per l'intero sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art.37 N.T.A.) per porzione.

Disponibilità del bene: *occupato dalle parti esegutate;*

Prezzo base: € 109.000,00(Euro centonovemila);

Offerta minima: € 81.750,00 (Euro ottantunomilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

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

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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 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 contenuta 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, oltresia 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 risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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);
- 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).

N.B.:

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sullo specifico conto corrente della procedura esecutiva come di seguito indicato:

- **Lotto 1** sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 99/2019 R.E. al seguente IBAN IT36B0892213802000000846986 (PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.99/2019 R.ES TRIBUNALE PT. c/o Banca Alta Toscana Credito Cooperativo - Sc - filiale agenzia Viale Adua;
- **Lotto 2** sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2021 R.E. al seguente IBAN IT15Y0892213802000000846983 (PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.50/2021 R.ES TRIBUNALE PT. c/o Banca Alta Toscana Credito Cooperativo - Sc - filiale agenzia Viale Adua;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. 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 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 11/02/2026 al 16/02/2026 con termine alle ore 12:00.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico 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.

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di

multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, Iva, nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. __ R.E. __" (indicare il numero della procedura nel cui ambito si vende il lotto); 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., (CF riferito al legale rappresentante: DBR PTR 69R27 D612H) con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email prenota.pt@isveg.it; pistoiaimmobiliari@isveg.it - Tel.:0573-3571525 o 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Silvia Vignolini, in Pistoia Via F. Pacini n. 40 (Tel. 0573.977566).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale di entrambe le relazioni peritali ovvero quella resa nella n 99/2019 R.E. e nella n. 50/2021 R.E. 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; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura 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

La Professionista Delegata

Avv. Silvia Vignolini