

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Federica Pagni, c.f. PGNFRC73E64D612I professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 53/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/10/2025 alle ore 10.00** presso il proprio studio sito in Buggiano (51011-PT) Piazza del Popolo, n. 8 procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, di UN UNICO LOTTO costituito dai lotti numerati dal CTU nella relazione peritale 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 e 18 meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *terdisp.* att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

UNICO LOTTO FORMATO DAI LOTTI 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 indicati dal CTU nella perizia.

Lotto 7: Diritti di piena proprietà su terreno sito in Pistoia della Catena piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 267, particella 1050, sub 32 categoria F1 della superficie di mq 12,00; trattasi di piccolo appezzamento di terreno completamente inerbito e privo di qualsiasi essenza arborea e/o arbustiva consistente di fatto un'area scoperta marginale e di dimensioni planimetriche pressoché regolari residua in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggiore consistenza del limitrofo complesso residenziale denominato "Condominio Blocco A" e posto nella prima periferia della città di Pistoia

in località denominata "Case nuove di Masiano" della frazione di Masiano; risulta di fatto intercluso e, pertanto, non direttamente raggiungibile dalla pubblica via.

Si richiama in toto la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa che dall'accertamento esperito dal CTU risulta errata la consistenza catastale del suddetto terreno (identificata erroneamente in mq 49 anziché nei 12 riscontrati dal tecnico) e per tali ragioni presumibilmente dovranno esser eseguiti atti catastali rettificativi e/o ricognitivi; all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest e nord da recinzione costituita da paletti e rete metallica plastificata a maglie sciolte con inserito su lato ovest anche un cancello di tipo carrabile mentre sui restanti lati est e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata in data 25.02.2014 ed acquisita al n. PT0013804 di protocollo; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTU in un diverso posizionamento planimetrico.

Sulla base di una mera ricostruzione cronologica delle variazioni apportate alla cartografia catastale il CTU non esclude che su porzione del bene staggito gravi diritto di passo di cui all'atto pubblico Marco Regni datato 19/07/2005 rep 189.915 a favore dell'allora particella 1052 del foglio 267. sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno in oggetto è residuo in conseguenza dell'edificazione nell'ambito del lotto di maggiore consistenza del limitrofo complesso residenziale autorizzato con permessi a costruire mentre sul bene staggito. LIBERO; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

Lotto 8: Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 793 bosco ceduo superficie di mq 7; trattasi di

piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica irregolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTU sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 794, 795, 796, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione) costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenti a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

Lotto 9

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 794 della superficie di mq 56 di conformazione planimetrica irregolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabili in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* è pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della

effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTU sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 793, 795, 796, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione) costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti.

-lotto 10

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 795 bosco ceduo superficie di mq 40; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica pressoché regolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile

affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTu che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 793, 794, 796, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione) costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

– lotto 11

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 796 bosco ceduo superficie di mq 28; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica pressoché regolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinentziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste

corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 793, 794, 795, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione)costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

- lotto 12

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 797 bosco ceduo superficie di mq 23; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica pressoché regolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTu che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la

menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 794, 795, 796, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione) costituisce di fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenziali a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale.

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti.

— lotto 13

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 798 bosco ceduo superficie di mq 21; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica pressoché regolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di

pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il

CTu che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinentziali di altra proprietà ad esso limitrofe, il tutto con la precisazione che lo stesso all'attualità risulta materialmente delimitato sul lato ovest ad est da semplice recinzione costituita da paletti e rete metallica a maglie sciolte mentre sui restanti lati nord e sud non risulta presente alcun tipo di delimitazione rispetto al terreno agricolo confinante. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno unitamente ai terreni identificati dai mappali 794, 795, 796, 797 e 798 (anch'essi oggetto della presente esecuzione) costituisce di

fatto un passaggio carrabile delimitato da una recinzione costituita da muretto basso e sovrastanti paletti e rete metallica che consente l'accesso alle aree scoperte pertinenti a servizio delle unità abitative costituenti il complesso residenziale

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

— **lotto 14**

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Quarrata Via delle Corbellicce piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 11, particella 799 bosco ceduo superficie di mq 21; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica pressoché regolare di fatto intercluso posto ai margini di un'area scoperta di pertinenza di un complesso residenziale nel Comune di Quarrata, Frazione denominata Valenzatico

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabili in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree

pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTU sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il presente terreno alla data del sopralluogo del CTU e del Custode si è presentato come un'area scoperta completamente pavimentata in elementi autobloccanti e di fatto utilizzato a servizio della limitrofa resede scoperta di pertinenza dell'unità abitativa attualmente identificata dal mappale 678 sub 4.

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

lotto 16

Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Serravalle Pistoiese Via Valli piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 35, particella 1273 sub 16 categoria F1, superficie di mq 18; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica regolare di fatto intercluso posto ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinenziali in Comune di Serravalle località Cantagrillo.

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la

menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe,. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il terreno in oggetto risulta individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità nord ovest del lotto di terreno di maggiore consistenza ove risulta esser stato edificato il complesso residenziale e che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato dal CTU è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinenziale alla porzione abitativa attualmente identificata dal mappale 1273 sub 8; a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver realizzato una recinzione non correttamente posizionata sul confine di proprietà residuando una piccola striscia di terreno quella staggita.

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

Lotto 17: Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Serravalle Pistoiese Via Valli piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 35, particella 1273 sub 17 categoria F1, superficie di mq 9; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica regolare di fatto intercluso posto ai margini di un lotto di

terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinentziali in Comune di Serravalle località Cantagrillo.

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinentziali di altra proprietà ad esso limitrofe. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTU sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il terreno in oggetto risulta individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità nord ovest del lotto di terreno di maggiore consistenza ove risulta esser stato edificato il complesso residenziale e che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato dal CTU è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinentziale alla porzione abitativa attualmente

identificata dal mappale 1273 sub 7; a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver realizzato una recinzione non correttamente posizionata sul confine di proprietà residuando una piccola striscia di terreno quella staggita.

Insistono sul bene tubazioni e un tombino in cemento che lasciano presagire la presenza di un pozzo di acqua.

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti.

Lotto 18. Diritti di piena proprietà su terreno ubicato in Serravalle Pistoiese Via Valli piano terra identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 35, particella 1273 sub 18 categoria F1, superficie di mq 15; trattasi di piccolo appezzamento di terreno di conformazione planimetrica regolare di fatto intercluso posto ai margini di un lotto di terreno ove risulta insistere un complesso residenziale con relative aree scoperte pertinentziali in Comune di Serravalle località Cantagrillo.

Si richiama in *toto* la descrizione contenuta nella perizia estimativa pubblicata e si precisa peraltro che dall'accertamento esperito dal CTU sulla base di quanto emerso dallo stato dei luoghi rapportato a quello risultante graficamente dalla mappa catastale attuale *wegis* è plausibile affermare che emergono delle discordanze tra i limiti catastali di proprietà ed i limiti o comunque delimitazioni rilevabile in loco; in effetti precisa il CTU che secondo una ricostruzione dello stato dei luoghi effettuata per mezzo del rilievo topografico strumentale quest'ultima rapportata confrontata ed adattata con quanto graficamente indicato sulla predetta mappa catastale attuale *wegis* e pertanto secondo quanto approvato con la menzionata denuncia di cambiamento nello stato terreni emergono per il bene staggito delle incongruenze sia sulla sua ubicazione che consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile appunto dalle risultanze grafiche catastali; risultanze e specificità che potrebbero portare con sé la eventuale necessità di dover poi procedere alla redazione di atti catastali

correttivi e correlati atti pubblici anch'essi correttivi e/o ricognitivi della effettiva consistenza del bene staggito in relazione anche alle aree pertinenziali di altra proprietà ad esso limitrofe,. Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico unito da ultimo alla denuncia castale presentata; mancata corrispondenza individuabile da parte del CTu sia in termini di ubicazione che di consistenza planimetrica tra lo stato reale e quello rilevabile della grafiche catastali.

Il terreno in oggetto risulta individuato in una piccola striscia di terreno di forma pressoché rettangolare ubicata in estremità ovest del lotto di terreno di maggiore consistenza ove risulta esser stato edificato il complesso residenziale e che secondo le risultanze del rilievo topografico effettuato dal CTU è ubicata all'esterno della recinzione che delimita l'area scoperta pertinenziale alla porzione abitativa attualmente identificata dal mappale 1273 sub 6; a dimostrazione della presumibile errata individuazione in loco dell'effettivo confine di proprietà ovvero del fatto che la società esecutata risulta aver realizzato una recinzione non correttamente posizionata sul confine di proprietà residuando una piccola striscia di terreno quella staggita.

Insistono sul bene tubazioni e un tombino in cemento che lasciano presagire la presenza di un pozzo di acqua.

Occupato da terzi senza titolo; di fatto intercluso in quanto accessibile unicamente da terreni o aree scoperte di altra proprietà confinanti .

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.

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

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

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

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

custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. 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 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

UNICO LOTTO COMPOSTO DAI LOTTO 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 INDICATI DAL CTU nella perizia estimativa :

Disponibilità del bene: occupato da terzi senza titolo e quindi liberi;

Oneri condominiali: non sussistono oneri condominiali;

Prezzo base: € 34.800,00 (Euro trentaquattromilaottocento/00)

Offerta minima: € 26.100,00 (Euro ventiseimilacentocento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 29/10/2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it devono essere contenute in un *file* avente l'estensione **".zip.p7m"** l'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il *file* con l'estensione **".zip.p7m"** è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per

persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- 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:

- 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 Avv. Pagni Federica delegato proc. esec. 532022 Tribunale di PT al seguente IBAN IT 39 J 01030 13800 000003663684 tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 53/2022 R.G.E. versamento cauzione con indicazione del numero del lotto"***, 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 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 30/10/2025 al 05/11/2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla

gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico 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)

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 infine 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 **"Pagni Adv. Federica Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 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. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26 (Email: pistoiaimmobiliari@isveg.it Tel.: 0573/3571532 e 0571/3571525 - www.isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Federica Pagni, in Buggiano, Piazza del Popolo, n. 8 (Tel.: 0572/33290 - fax 0572/30633 -mail: pagni.federica@gmail.com).

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 nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- invio di n. 100 missive contenenti 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, 16/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Pagani