

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

La sottoscritta, Avv. Alessandra Vignali, c.f. VGNLSN77P67G713X, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, Dott. Sergio Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c. in data 03/04/2025 nel procedimento esecutivo **n. 217 R.E. 2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **03/09/2025 alle ore 09:30**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene staggito si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia*" (pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

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 termine di versamento del saldo prezzo;** il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg 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 provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario **dovrà formulare espressa istanza entro il termine di versamento del saldo prezzo;** il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

* * * * *

Individuazione degli immobili in vendita e della relativa base di offerta

LOTTO UNICO

- Bene 1 : diritto di piena proprietà su porzione immobiliare facente parte di fabbricato di più ampia consistenza definibile per struttura organizzativa come "condominiale", di recente costruzione, costituita da unità abitativa posta in Comune di Ponte Buggianese (PT), in località denominata "Vione", che si sviluppa su due piano fuori terra, ossia piano primo e piano sottotetto, con accesso tramite viabilità privata e parti comuni dal n.c 7/d della via pubblica Colmate del Cerro e corredata da posto auto esterno coperto, situato al piano terreno ed inserito sotto un porticato di più ampie dimensioni anch'esso raggiungibile per mezzo di viabilità e spazi di manovra a comune.

La porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa ed in buono stato di manutenzione è costituita da un appartamento della superficie di circa 107 mq, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed è composta, al piano primo (o piano secondo fuori terra) da ampio balcone sul lato est di accesso alla stessa unità abitativa e quindi da soggiorno con funzione anche di ingresso ove in estremità sud ovest risulta la rampa scale che conduce al piano di sopra, disimpegno, cucina che consente l'accesso al balcone esterno, doccia w.c., cameretta; al piano secondo "sottotetto" (o piano terzo fuori terra) da disimpegno, ampio locale utilizzato quale doccia w.c. in luogo di soffitta, ulteriore ampio locale utilizzato quale camera in luogo di soffitta, due piccole soffitte, oltre altro locale utilizzato quale studio in luogo di soffitta.

Per quanto attiene il posto auto coperto si segnala che esso è composto da un unico spazio coperto di forma pressoché rettangolare.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

- Bene 2: appezzamento di terreno della superficie di 1325 mq con destinazione agricola, in unico corpo, residuo dalla maggior consistenza dell'originario lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato residenziale cui risultano far parte l'unità abitativa e relativo posto auto identificati come "Bene n. 1" ed alla quale il presente terreno è da ritenersi a tutti gli effetti pertinenza, ovvero giardino pertinenziale, il tutto posto in Comune di Ponte Buggianese, nella Provincia di Pistoia, in località denominata "Vione".

I beni si trovano in un contesto a vocazione prettamente agricola a pochi chilometri dal centro della cittadina di Ponte Buggianese, ossia appena ai margini dell'area più urbanizzata e, quindi, nelle vicinanze dei servizi principali.

Identificazione catastale

Il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio Uffici Provinciali di Pistoia – Territorio, servizi catastali e pubblicità immobiliare di Pescia, come segue:

- Abitazione: Catasto Fabbricati, Foglio 14, part. 467, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 6vani, superficie catastale 107 mq, rendita € 340,86, piano 1° e 2°;
- Posto auto: Catasto Fabbricati Foglio 14, part. 467, Sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie catastale 14 mq, rendita € 26,03, piano T;
- Terreno: Catasto Terreni, Foglio 14, part. 468, seminativo o arborato, classe 1, superficie 1153 mq, reddito dominicale € 9,53, reddito agrario € 8,04;

- Terreno: Catasto Terreni, Foglio 14, part. 470, seminativo o arborato, classe 1, superficie 120 mq, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,84;

- Terreno: Catasto Terreni, Foglio 14, part. 471, seminativo o arborato, classe 1, superficie 52 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,36.

Conformità catastale

- Bene 1: il perito estimatore ha rilevato che per quanto riguarda il bene immobile adibito ad abitazione non sussiste corrispondenza catastale tra l'attuale planimetria catastale agli atti (di cui alla denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382)), con quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, sia visivamente che mediante misurazioni.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale del bene staggito e relative pertinenze il tecnico ha anche accertato che le stesse trovano perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine alla procedura, trascritto a Pescia in data 20.11.2024 al n. 6739 del Registro Generale e n. 4473 del Registro Particolare.

Si ravvisa, inoltre, la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato per i diritti di piena ed esclusiva proprietà.

Sulla base dell'analisi delle visure storiche riguardanti il compendio pignorato il perito ha anche evidenziato che in conseguenza dell'atto pubblico di "trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata" ai rogiti del notaio Marco Regni in data 16.12.2004 repertorio n. 184.671 raccolta n. 30.351, ed unito in copia come allegato n. "6", non risulta aver fatto seguito la relativa voltura catastale con variazione quindi dell'intestazione da società Immobiliare Mirella di Barni e Taddei s.n.c. a società Immobiliare Mirella s.r.l., ovvero non risulta essere mai stata aggiornata da parte dell'allora Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pistoia la eventuale voltura catastale.

La variazione di denominazione della società non trova quindi riscontro nella cronologia dei vari passaggi di intestazione dei beni, così come rilevabili dalle visure storiche dei beni in trattazione, il tutto fermo restando che comunque è stata riscontrata la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato.

Quanto alla non conformità tra quanto raffigurato nelle planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi, emerge che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti in lievi variazioni interne e variazione dell'uso di alcuni locali, come più specificamente descritto nell'elaborato peritale, al quale si rimanda.

Per quanto riguarda il posto auto coperto, emerge dalla planimetria una diversa indicazione delle altezze rispetto a quanto rilevabile allo stato dei luoghi.

In ultimo una ulteriore difformità è stata riscontrata con riguardo all'attuale conformazione dell'intera particella catastale che ricomprende nel suo interno i beni pignorati, identificata dal mappale n. 467, del Foglio 14, il cui lato sud, ovvero il lato opposto alla pubblica via Colmate del Cerro, risulta individuato sulla mappa catastale con una delimitazione grafica che non trova riscontro con quanto invece è raffigurato nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento acquisita in data 07.02.2005 al n. 142.1/2005 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0014382), e quindi anche con quanto accertabile secondo le delimitazioni materialmente rilevabili sul posto. Sostanzialmente quindi non vi è corrispondenza grafica tra quanto indicato al Catasto Terreni sulla menzionata mappa e quanto invece riportato sempre a livello grafico nei documenti raffiguranti il medesimo bene, ma al Catasto Fabbricati.

Stante quanto sopra il tecnico ravvisa che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'onere di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Bene 2

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13.01.2025 in merito all'appezzamento di terreno agricolo, il perito ha riferito di una disomogeneità tra la conformazione planimetrica rilevabile in loco con quanto invece raffigurato all'attualità sulla mappa catastale wegis.

In relazione alla identificazione catastale del bene in questione si segnala che lo stesso trova invece perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare che ha dato origine alla procedura e la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato per i diritti di piena ed esclusiva proprietà spettanti.

L'attuale conformazione delle particelle catastali costituenti nel suo insieme l'intero terreno agricolo in argomento non trova corrispondenza con quanto invece accertabile in loco risultando, quindi, che la documentazione catastale agli atti non appare conforme allo stato dei luoghi; stante ciò potrebbe profilarsi la necessità di procedere con una richiesta di correzione grafica della mappa catastale al fine di andare ad individuare la corretta consistenza e conformazione planimetrica, tra le altre, delle particelle di interesse (mappali n. 468, n. 470 et n. 471).

Normativa urbanistica

Le aeree sulle quali insistono i beni in questione nel loro complesso ricadono secondo il Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 72 del 18.12.2023, in zona classificata come “Insediamenti della campagna abitata” tipo “CA” normata dall’art. 82 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, secondo il quale si tratta di nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi, in epoca recente, lungo la viabilità all’esterno degli insediamenti urbani attraverso un processo di addensamento di edilizia a bassa densità ed in genere a carattere monofamiliare.

Per quanto riguarda il terreno, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese ed allegato alla relazione peritale (All. 19), emerge che l’area territoriale nell’ambito della quale risulta inserito il bene staggito ricade secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Ponte Buggianese, in zona classificata quale “area agricola della pianura bonificata” tipo “EP1”, normata dall’art. 74 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Per una dettagliata disamina delle attività consentite e/o vietate in tali aree si rimanda alla lettura della relazione peritale (pag. 59 e ss) e suoi allegati.

Regolarità edilizia

Bene 1: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da quanto accertato dal perito estimatore preso il Comune di Ponte Buggianese in raffronto con l'atto di provenienza (atto pubblico di compravendita ai Rogiti del Notaio Dott. De Bartolomeis del 02.04.2007, rep. 20.377, racc. 1.125) per il bene staggito ed beni funzionalmente correlati a livello edilizio allo stesso, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 28/80 del 31.07.1980, ritirata in data 14.04.1981, Pratica Edilizia n. 46 dell’anno 1980: con tale Concessione è stato di fatto autorizzata la installazione richiesta dall'allora proprietario di un capannone prefabbricato per allevamento cunicolo da realizzarsi nell’ambito dell’ampio terreno agricolo in proprietà del richiedente, all’epoca identificato dal mappale n. 58 del foglio di mappa n. 14, ovvero l’area di maggior consistenza all’interno della quale oggi risulta insistere il fabbricato di abitazione di cui fa parte la porzione immobiliare in trattazione.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9/2000 del 28.12.2000, notificata in pari data, Pratica di Condono Edilizio (ai sensi) L. 47/85 n. 151/86: con tale atto sono stati urbanisticamente legittimati tre manufatti andati a realizzare evidentemente in assenza di titolo abilitativo, tutti

posti in adiacenza tra loro, nonché limitrofi al capannone agricolo appena sopra menzionato, e quindi il tutto insistente su un'area di maggior consistenza, all'epoca identificata dal mappale n. 425 (già n. 58/f), all'interno della quale oggi risulta insistere il fabbricato di abitazione di cui fa parte la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze.

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 18/03 del 12.04.2003, ritirata in data 10.10.2003, e successivo deposito dello stato finale ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005 avvenuto in data 26.02.2005: progetto di ristrutturazione urbanistica per la demolizione completa di due dei manufatti agricoli individuati nelle tavole grafiche unite alla Concessione in trattazione come "edifici A et B", nonché dell'intero capannone agricolo, ed infine la demolizione invece parziale dell'ultimo manufatto agricolo individuato come "edificio C"; dopo la vendita da parte degli allora proprietari a soggetti terzi, su tale terreno ed a seguito delle demolizioni totali e/o parziali indicate, è stato poi costruito il fabbricato di maggiore consistenza di cui risulta far parte la porzione immobiliare di interesse.

- Istanza depositata in data 20.06.2006 al n. 6863 di protocollo generale del comune di Ponte Buggianese: è stata depositata da parte dell'allora tecnico progettista, la Certificazione di Abitabilità acquisita al n. 29/06.

In merito alle previsioni progettuali del titolo edilizio sopra citato, emerge che sulla base della volumetria disponibile ricavata dalla demolizione, anche parziale, dei manufatti agricoli menzionati, è stata prevista la edificazione ex novo di un fabbricato terra tetto, avente una conformazione del tutto regolare sia per quanto riguarda la conformazione planimetrica, che per quanto attiene la linearità dei prospetti, andando a progettare quindi un edificio di forma rettangolare comprendente nel suo complesso sei unità abitative, disposte rispettivamente in numero di tre per piano, ossia ai piani terreno e primo, oltre "sottotetto" e quindi copertura del tipo a "capanna" a due falde inclinate, il tutto corredato da un porticato in aderenza in estremità sud a copertura di quattro posti auto, per completare l'intero lotto urbano con sistemazioni esterne, quali aree a verde, viabilità, spazi di manovra e posti auto scoperti, e quindi complessivamente per una volumetria del "costruito" pari a quantificati mc. 1548,19.

Con successiva istanza presentata in data 26.02.2005 ed acquisita al n. 2169 di protocollo generale del Comune di Ponte Buggianese, è stato effettuato il deposito dello "stato finale" così come previsto dall'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005, senza però alcuna evidenza di una contestuale presentazione della comunicazione di fine dei lavori.

Dalla relazione di accompagnamento a tale deposito dello “stato finale” emerge che le variazioni rispetto alle previsioni progettuali iniziali erano le seguenti: maggiore estensione del lotto di pertinenza e diversa ubicazione dei posti auto scoperti sullo stesso lotto; - piccole modifiche di prospetto (aperture esterne e balconi); - diversa organizzazione del tetto; - piccole modifiche interne; il tutto nel rispetto della sagoma e della posizione del fabbricato, della sua destinazione d’uso e del numero di unità immobiliari.

Il perito estimatore ha rilevato, in sintesi, l'esistenza delle seguenti problematiche ed irregolarità edilizie emerse in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato e/o legittimato con i vari titoli abilitativi sopra citati, ossia:

- lieve diversa distribuzione interna dei locali;
- mancato rispetto dei requisiti minimi ai fini igienico sanitari per alcuni locali di abitazione;
- aumento volumetrico del porticato nell’ambito del quale risulta ubicato il posto auto coperto;
- interpretabile aumento volumetrico dell’unità abitativa;
- impropria utilizzazione ed allestimento di vari locali;

Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, il tecnico ha riscontrato l'esistenza delle dichiarazioni di conformità relative all'impianto idrico, all'impianto elettrico ed all'impianto termico.

Bene 2: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

in base alla ricerca operata in merito ad eventuali pratiche edilizie presentate per il bene in argomento, il tecnico tramite gli atti del Comune di Ponte Buggianese non ha rintracciato alcuna pratica edilizia e/o di Condonò Edilizio ed ha rilevato, di conseguenza, che le opere e i manufatti rinvenuti sul terreno in sede di sopralluogo debbono ritenersi privi di pertinenti atti autorizzativi edilizi, e pertanto da intendersi irregolari.

Tali opere sono le seguenti:

- installazione di cancello metallico carrabile di tipo scorrevole, posto sul lato nord del terreno a delimitazione con l’area scoperta a comune delle unità abitative facenti parte del fabbricato adiacente;
- realizzazione di area pavimentata in tozzetti autobloccanti delimitata da cordolo costituito da elementi in cemento, ed utilizzata di fatto quale posto auto scoperto per posteggio di due autovetture;
- realizzazione di pozzo ad anelli, per il quale non è conosciuta l’effettiva profondità, rivestito esternamente in pietra e mattoni, protetto alla superficie da una grata metallica e corredato di pompa sommersa per l'attingimento dell'acqua;

- manufatto precario ancorato a terra con struttura in legno di circa mt. 4,05 per mt. 1,35 e copertura costituita da pannelli ondulati isolanti di tipo "sandwic", e quindi per un'altezza quantificabile in circa mt. 1,80;
- pergolato in legno facente funzione di mero supporto per la vegetazione rampicante, così come configurato in loco ed avente funzione quindi di "ombreggiante" e come tale rientrante tra i manufatti privi di rilevanza edilizia;
- forno a legna con relativo barbecue realizzato in muratura di pietrame e laterizio avente un ingombro planimetrico pari a circa mt. 2,25 per mt. 1,45;
- manufatto in legno avente forma quadrata e con dimensioni interne di circa mt. 2.74 per mt. 2.74, con copertura del tipo a "capanna" di altezza interna pari a circa mt. 1,95, utilizzata quale rimessa per attrezzi;
- realizzazione di platee in cemento armato e relativa pavimentazione, sottostanti ai manufatti di cui ai punti n. 5), 6) e 7).

E' stata rilevata, inoltre, una piccola vaschetta ornamentale che per le sue caratteristiche può ragionevolmente rientrare tra le opere definite ex lege prive di rilevanza edilizia.

Il tecnico, stante quanto sopra descritto (cfr. relazione peritale pagg. 70-72), ha ipotizzato la necessità di interventi di rimessa in pristino ed opere conseguenti.

Per una disamina più completa e dettagliata circa le caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei beni staggiti, si rimanda alla lettura completa dell'elaborato peritale, ove sono indicati anche i possibili interventi riguardanti le problematiche sopra sinteticamente descritte ed i relativi costi presunti (cfr. relazione Geom. Pisaneschi, pagg. 59-72).

Per entrambi i beni non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali ed il tecnico ha precisato che i beni pignorati non sono soggetti vincoli paesaggistici o storici archeologici.

Precisazioni

Si rileva, per giusta informativa, che nell'elenco delle formalità inserito nelle ispezioni ipotecarie aggiornate richieste dal perito estimatore risulta la trascrizione di una domanda giudiziale trascritta a Pescia in data 03.12.2010 al n. 5666 del Registro Generale e n. 3412 del Registro Particolare, con la quale la Curatela del Fallimento della ditta "Edil (*omissis*) di (*omissis*) & C. Sas e del socio accomandatario, sig. (*omissis*)" ha citato in giudizio l'attuale soggetto esecutato al fine di far accertare e dichiarare la inefficacia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 02.04.2007 repertorio n. 20.377 raccolta n. 1.125, con il quale l'esecutato ha acquistato i diritti di piena ed esclusiva proprietà per l'intero sopra i beni oggetto della presente procedura.

Con successiva Sentenza n. 732/2014 pubblicata il 05.08.2015, repertorio n. 1472/2015 del 05.08.2015, annotata in data 12.08.2015 al n.3026 del Registro Generale e n. 353 del Registro Particolare, Il Tribunale di Pistoia ha provveduto a dichiarare inefficace ex art. 2901 c.c., nei confronti della sopra menzionata curatela fallimentare, il contratto ai rogiti del notaio Giovanni De Bartolomeis del 02.04.2007 citato.

Come appreso per le vie brevi dalla Cancelleria del Tribunale, il fallimento sopra menzionato - in favore del quale è stata trascritta la domanda giudiziale e poi la sentenza di inefficacia ex art. 2901 c.c. del trasferimento del bene al soggetto esecutato - è stato dichiarato chiuso nel 2021 e, pertanto, non occorre dare alcun avviso al predetto fallimento.

Tuttavia, occorre segnalare che con il decreto di trasferimento non potrà essere disposta la cancellazione della domanda giudiziale e della sentenza di inefficacia ex art. 2901 c.c.

* * * * *

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.

Disponibilità del bene: i beni risultano occupati dal debitore esecutato;

Prezzo base: € 112.000,00 (Euro centododicimila/00),

Offerta minima: € 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/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 "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 02/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale

di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

Nota Bene: 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 sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 217 R.E.2024 al seguente **IBAN: IT 66 Q 01030 13800 00000 3735967**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 217 ruolo R.G.E. 2024, lotto unico, 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 03 /09/2025 all'08 /09 /2025, 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).

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).

Entro il medesimo termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato e dovrà far pervenire alla professionista delegata o al Custode l'eventuale istanza di liberazione dell'immobile.

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà la dichiarazione antiriciclaggio sopra menzionata, 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 c.p.c..

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

* * * * *

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 217 R.E. 2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula

ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

* * * * *

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015), sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, IS.VE.G. S.r.l., di Firenze, con sede in Firenze, Via Borgo Albizi n. 26, c.f. 04195700481, www.isveg.it, E-mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio della professionista delegata, Avv. Alessandra Vignali con studio in Pistoia, Via Cavour n. 51 (Tel.: 0573.1782527 – E-mail avv.alessandra@studiovignali.eu).

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 della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; 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, 12/05/2025

La Professionista Delegata
Avv. Alessandra Vignali