

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

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, (C.F. BRTLRA76A63G713O), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott. Sergio Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 23.05.2024, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.E. n. 189/2023** a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **Mercoledì 21 Maggio 2025 alle ore 10,00** presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se 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.

Sull'immobile risulta trascritto a Pistoia in data 19.11.2009 atto di costituzione di fondo patrimoniale (Reg. Gen n. 10170 e Reg. Part. 5997).

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 subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; 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, a richiesta dell'aggiudicatario, 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO UNICO**

#### **BENE N° 1- Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) – Via Bonaccorso da Montemagno n. 59 B piano S1- T-1.**

Diritto di piena proprietà su di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Quarrata (PT), frazione Montemagno, avente accesso dal civico n°59/B della via Bonaccorso da Montemagno mediante servitù di passo su di una viottola interpoderale di proprietà di terzi. Nello specifico trattasi di terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, elevato su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo e bagno a piano terra, camera con soppalco in legno, bagno, cabina armadio e terrazza verandata in affaccio sul lato sud a piano primo, il tutto corredato da terreno agricolo circostante della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di olivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze, pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi.

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 dell'esecutato.

Trattasi di immobile non inserito in condominio e pertanto non risultano oneri condominiali.

Dal titolo di provenienza risulta l'esistenza di una servitù di passo a favore su di una viottola interpodereale di proprietà di terzi, necessaria per l'accesso all'immobile dalla via Bonaccorso da Montemagno sul lato ovest.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità abitativa viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata (PT) nel foglio di mappa 28, particella 141, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 189,8, piano T-1.

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati di classamento e rendita relativi al fabbricato sono derivanti da denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 10/10/2006 n°5440.1/2006 (pratica n°PT0072147), oggetto poi di variazione toponomastica del 15/04/2013 n°7963.1/2013 (pratica n°PT0027279), successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 11/11/2015 n°19995.1/2015 in atti da pari data (pratica n°PT0061787); ai fini della storia catastale viene precisato che tale unità risulta costituita a Catasto Fabbricati con denuncia del 22/11/1991 n°45136B.1/1991 in atti dal 07/08/2001 (pratica n°119426).

Per ciò che attiene alla planimetria catastale del fabbricato agli atti del Catasto Fabbricati, emergono difformità sia nella distribuzione interna che nella sagoma non essendo stato inserito in mappa l'ampliamento e le variazioni ultime realizzate e pertanto non vi è conformità rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto da parte del perito estimatore; quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate. Per quanto attiene al fabbricato, risulta quindi necessario presentare una denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), nonché presentare preliminarmente un atto di aggiornamento della mappa catastale per l'ampliamento della sagoma del fabbricato e per l'inserimento del manufatto interrato destinato a cantina.

Non è stata rilevata la presenza di parti a comune con altre unità limitrofe, trattandosi comunque di fabbricato terratetto circondato da terreno in proprietà esclusiva su quattro lati.

L'immobile in oggetto ricade all'interno delle "Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola" e precisamente tra le "Aree della collina arborata EC2" di cui all'art. 194 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente, mentre ai sensi del Piano Operativo comunale adottato ricade all'interno delle "Aree rurali" e precisamente tra le "Aree agricole forestali della collina arborata EC2" di cui all'art. 90 delle relative N.T.A. L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. né tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. L'immobile in oggetto, infine, risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- denuncia inizio attività prot. n°42771 del 21/11/1998 (P.E. N°752/1998) per installazione di un deposito interrato per g.p.l.;
- autorizzazione edilizia n°17/2000 del 15/02/2000 (P.E. N°859/1999) per rifacimento tetto danneggiato dal vento, preceduta da comunicazione inizio lavori con procedura d'urgenza in data 28/12/1999 prot. N°50477;
- concessione edilizia n°297/2000 del 22/12/2000 (P.E. n°150/1997), per adeguamento igienico sanitario di fabbricato colonico;
- attestazione di conformità in sanatoria n°47/2009 del 14/09/2009 (P.E. n°354/2009) per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione;
- permesso di costruire n°82/2010 del 13/10/2010 (P.E. n°454/2009) per ampliamento fabbricato di civile abitazione; riguardo a tale titolo edilizio, viene precisato che l'intestatario, odierno esecutato, ha sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Quarrata per la realizzazione di un locale ad uso autorimessa in ampliamento al fabbricato esistente, con il quale si è impegnato per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a non alienare separatamente e a non modificare la destinazione d'uso di tale autorimessa, mantenendo pertanto un vincolo di pertinenzialità con il fabbricato principale per una durata illimitata; tale atto, redatto ai sensi dell'art.

93 comma 1 lettera i) del Regolamento Urbanistico comunale vigente all'epoca, è stato autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 28/07/2010, repertorio n°56313, raccolta n°18580, registrato a Pistoia il 04/08/2010 al n°5844 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/08/2010 al n°4184 di R.P.

Nessun permesso/attestato di abitabilità/agibilità è stato rintracciato per il bene in oggetto nella sua attuale conformazione.

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante gli ultimi sopralluoghi sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative a opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito e ad ulteriori manufatti totalmente abusivi realizzati principalmente sul terreno più prossimo al fabbricato ed in particolare: realizzazione di locale cucina/pranzo in luogo della prevista autorimessa in ampliamento del fabbricato esistente a piano terra, con diversa sagoma; mancata realizzazione dei locali camera e bagno in ampliamento del fabbricato esistente a piano primo; diversa realizzazione di terrazza a piano primo del fabbricato; mancata realizzazione di portico e di pergolato a piano terra del fabbricato; formazione copertura e installazione chiusure verticali con trasformazione in veranda di terrazza a piano primo del fabbricato; modifica aperture esterne e interne su murature portanti e su tramezzature; formazione di soppalco in legno all'interno del locale camera; formazione canna fumaria esterna sul prospetto ovest; creazione di due locali interrati ad uso cantina in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale, con tutta probabilità derivanti dalla trasformazione di precedenti cisterne di raccolta acque; realizzazione di quattro tettoie esterne, di cui in aderenza sul fronte sud del fabbricato principale e le restanti tre poste nelle immediate vicinanze; installazione di box prefabbricato in lamiera posto sul secondo terrazzamento a sud/est del fabbricato principale; formazione di pollaio in legno con recinzione annessa posti sul terzo terrazzamento a sud/est del fabbricato principale; ulteriori opere di movimento terra con creazione viabilità interna pedonale e carrabile in prossimità del fabbricato principale, oltre a formazione muretti di delimitazione, muri di contenimento e gradoni.

L'immobile in oggetto, pertanto, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di

detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Quarrata ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili in quanto incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità; in particolare si rendono necessari i seguenti interventi: eliminazione totale copertura e chiusure verticali veranda a piano primo del fabbricato, con trasformazione in terrazza; eliminazione di sopbalco in legno all'interno della camera; eliminazione coperture delle quattro tettoie esterne con trasformazione in pergolati; eliminazione box prefabbricato in lamiera e relativo appoggio, con ripristino terreno; eliminazione di pollaio in legno e recinzione annessa, con ripristino terreno. Oltre a quanto sopra, si rendono necessarie le seguenti opere di adeguamento al fine di poter richiedere e ottenere il titolo a sanatoria: riduzione della superficie dell'ampliamento realizzato di circa 3,00 mq al fine di rientrare nella massima assentita pari a 30,00 mq attuabile mediante demolizione della parete sud/est e suo arretramento verso l'interno di circa 60 cm. Effettuati i ripristini e gli adeguamenti sopra descritti, occorre presentare al Comune di Quarrata specifica domanda al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione "errori di rappresentazione grafica", preceduta da specifica pratica edilizia per parziale ripristino e adeguamento di opere abusive, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito della pratica; oltre a ciò dovranno essere richieste e ottenute l'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico presente sull'area, oltre alla sanatoria strutturale presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia per le modifiche apportate alle strutture dell'immobile rispetto alle pratiche sismiche depositate a suo tempo.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 50.000,00, rinviando a tal fine alla perizia di stima.

Resta inteso che per l'esecuzione di tutte le opere di completamento di cui l'immobile necessita, quali a titolo di esempio la copertura dell'ampliamento, il marciapiede perimetrale, l'eventuale adeguamento di materiali ed elementi tipologici che dovesse richiedere l'ufficio per il corretto inserimento paesaggistico e ambientale in conformità agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali, dovrà essere poi presentata una pratica edilizia con procedura S.C.I.A., il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario del bene. Si rinvia comunque alla perizia in atti.

**BENE N°2 - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - Via Bonaccorso da Montemagno n. 59 B.**

Diritto di piena proprietà su di un terreno agricolo di pertinenza del fabbricato ad uso civile abitazione descritto al BENE 1. In particolare trattasi di terreno agricolo della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di olivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi.

**Situazione urbanistica e catastale:** il terreno viene identificato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata (PT) nel foglio di mappa n. 28, particella n. 318, qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie ha are ca 2183 mq, reddito dominicale Euro 9,02 e reddito agrario Euro 7,33 e nel foglio di mappa n. 28, particella n. 320, qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie ha are ca 5208 mq, reddito dominicale Euro 21,52 e reddito agrario Euro 17,48.

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati di classamento ed il reddito della particella 318 derivano da frazionamento del 26/10/1996 n°2799.1/1996 in atti da pari data; ai fini della storia catastale viene precisato che tale particella risultava identificata all'impianto meccanografico del 01/09/1971 dalla particella 138 avente la medesima qualità e classe con consistenza 12.770 mq, ridotta poi a 5.670 mq con frazionamento del 02/11/1979 n°3780 in atti dal 21/10/1980 ed infine all'attuale consistenza con il frazionamento del 26/10/1996 n°2799.1/1996 sopra citato variando anche l'identificativo. I dati di classamento ed il reddito della particella 320 derivano da frazionamento del 17/08/2006 n°58690.1/2006 in atti da pari data (pratica n°PT0058690); ai fini della storia catastale viene precisato che tale particella risultava identificata all'impianto meccanografico del 01/09/1971 dalla particella 140 avente la medesima qualità e classe con consistenza 6.940 mq, ridotta poi a 5.221 mq con frazionamento del 26/10/1996 n°2799.2/1996 in atti da pari data variando anche l'identificativo, ed infine all'attuale consistenza con il frazionamento del 17/08/2006 n°58690.1/2006 sopra citato. L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; le unità risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietario.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Quarrata (PT) in data 21.03.2024, dove si certifica che gli immobili ricadono nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24.07.2020 ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021 in "Aree agricole forestali della collina arborata EC2" (art. 90 delle N.T.A. del P.O.). Nel Piano strutturale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2017 ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11.08.2017, i mappali ricadono all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della collina all'interno dell'UTOE 2 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.).

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

**Stato conservativo:** l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, fatta salva la porzione realizzata con l'ampliamento ultimo sul lato nord/est che risulta mancante della copertura e delle finiture esterne, sia per quanto riguarda la facciata sia per quanto attiene il marciapiede di contorno; le piante di olivo presenti sul terreno agricolo risultano in buono stato di manutenzione. Le rifiniture e gli impianti del fabbricato sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione con ampliamento che, per quanto desumibile dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Quarrata, risale all'anno 2011 con durata ipotizzabile per il triennio successivo, oltre a minimi interventi localizzati impiantistici più recenti, visibilmente mantenuto in maniera discreta nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di un deterioramento di alcune porzioni di intonaci e tinteggiature esterne, la necessità di una manutenzione delle porzioni di facciate in pietrame facciavista, oltre a segni di usura sugli elementi di finitura in genere sia interni che esterni compatibili, comunque, con l'epoca di costruzione e ristrutturazione. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo la necessità di effettuare una verifica puntuale sull'impianto di smaltimento liquami fuori fognatura, al fine di accertarne il mantenimento delle condizioni previste nella specifica autorizzazione allo scarico n°82 rilasciata dal Comune di Quarrata in data 01/09/2011.

**Regime fiscale:** La vendita del bene non è soggetta IVA, ma ad imposta di registro, oltre all'imposta catastale ed ipotecaria.

**Certificazione energetica:** Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Sul compendio immobiliare risulta in essere un contratto di comodato d'uso gratuito con una associazione Onlus stipulato in data 16/02/2022, registrato a Pistoia il 25/02/2022 al n°365 serie 3, con durata prevista dal 16/02/2022 al 15/02/2036, avente ad oggetto il terreno agricolo identificato dalle particelle 318 e 320 (BENE 2), con la concessione dell'accesso al fabbricato identificato dalla particella 141 per il solo utilizzo bagno e locale ristoro.

In relazione invece al contratto di locazione ad uso abitativo del 24.06.2022, trascritto a Pistoia in pari data al n. 4538 R.P., il conduttore in data 02.11.2023 a mezzo raccomandata consegnata a mani al proprietario ha esercitato il diritto di recesso da tale contratto.

**Prezzo base: € 134.500,00 (Euro centotrentaquattromilacinquecento/00);**

**Offerta minima: € 101.000,00 (Euro centounomila/00) pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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](http://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 20/05/20205, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- 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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 189/2023 R.E. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT92Y0892213807000000843601**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 189/2023 R.G.E., 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, 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](http://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](http://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 22/05/2025 al 27/05/2025, 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).

Nell'ipotesi in cui l'immobile fosse abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, il professionista delegato chiederà al G.E. **l'emissione dell'ordinanza di liberazione unitamente alla bozza di decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esonerare la procedura dalla liberazione**; il custode giudiziario procederà, quindi, alla liberazione

dell'immobile, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

**Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà: rendere la 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); dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del delegato.**

**L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione da parte del G.E., e la segnalazione da parte del delegato all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.**

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato 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).**

**A tal fine entro, 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione o – se minore- entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM 227/2015.**

**Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate in ossequio alla “Guida alla registrazione dei Decreti di Trasferimento” reperibile sul sito [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it).**

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con apposito decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali 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. 189/2023 R.E. Tribunale di Pistoia”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

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

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256,

[www.isveg.it](http://www.isveg.it) ed indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, tel. 0573/22288, email: [bertocci@bdblegal.it](mailto:bertocci@bdblegal.it) pec: [lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it](mailto:lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it)).

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'avviso di vendita telematica 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate - Plus**" dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –



Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).



Pistoia, 7 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Lara Bertocci*

