

La sottoscritta Avv. Camilla Gargini, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. e fax 0573-20732; email: [cgargini@tiscali.it](mailto:cgargini@tiscali.it), pec: [camilla.gargini@pec.avvocatipistoia.it](mailto:camilla.gargini@pec.avvocatipistoia.it)) professionista delegato ai sensi dell' art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva n. **275/2013 riunita con la n. 158/2023 R.G.E.**

avvisa

che il giorno **26 Marzo 2025** alle ore **9,00 (nove)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.

La vendita telematica avrà luogo sul **lotto n. 2**, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it).

La composizione del lotto posto in vendita è la seguente:

**Lotto 2:** Trattasi di complesso immobiliare sito in Pescia, Via Anzilotti, in fase di costruzione, composto da 3 appartamenti (civico 2) e 3 posti auto (civico 9) e più precisamente:

**N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1 Appartamento (map. 328, sub.14) al grezzo in fase di realizzazione al piano primo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, ripostiglio, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 14, Categoria A3, Graffato part.343, sub.2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono valutabili in circa 85.000/90.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.

**- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2**

Appartamento (map. 328, sub.21) tipologia bilocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 21, Categoria A3, Graffato part.343, sub.6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono

valutabili in circa 65.000/70.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare; in particolare si rileva la non realizzazione del terrazzo a tasca per problematiche connesse alla portanza del solaio del sottotetto. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà, anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.

– **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2

Appartamento (map. 328, sub.22) tipologia monolocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, disimpegno oltre ad ampia zona giorno/notte con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 22, Categoria A3, Graffato part.343, sub.7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono valutabili in circa 60.000/65.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare; in particolare si rileva la sostanziale trasformazione da bilocale a monolocale con la traslazione del servizio igienico a ridosso dell'ingresso e la non realizzazione del terrazzo a tasca per problematiche connesse alla portanza del solaio del sottotetto. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà, anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.

– **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto ( map. 330, sub.18) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.

– **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.23) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.

– **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub. 24) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.

Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica. Sono state completate le opere al grezzo di di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne. Le unità immobiliari sono parzialmente invase da piante rampicanti. Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione (cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.

Relativamente allo stato di possesso degli immobili si dà atto che i beni sono liberi.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Arch. Marco Biagini, (tel 0573/27386), perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Incaricato della custodia del bene è l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite tramite il sito web [www.isveg.it](http://www.isveg.it).

3) Il prezzo è determinato come segue:

- prezzo base € **62.000 (sessantaduemila)** – offerta minima € **46.500 (quarantaseimilacinquecento)** pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita sul sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato nella fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, a pena di inammissibilità, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta s'intende depositata quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un file avente l'estensione .zip.p7m . L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione .zip.p7m è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore 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 ( v. Passo 6 del Manuale Utente).

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta 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 potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito 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 DM 227/2015). La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") potrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it).

L'offerta dovrà altresì contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altri dati identificativi del lotto e l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero TRN) 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 indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e attestazione di versamento marca da bollo;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo 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 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 rilasciato dal 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **10%** del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice iban: **IT45Y0867313800000000630383**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto. Il bollo ( attualmente euro 16 ) dovrà essere pagato telematicamente.

Il bonifico con causale “**Proc. Esecutiva n. 275/2013 R.G.E., lotto n. 2, versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 sottoscritto professionista **alle ore 9 del giorno 26 Marzo 2025**.



La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Il professionista delegato al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; a tal fine il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altro elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,

- ritenga ci sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, secondo circostanze specifiche e concrete da indicarsi a verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide verrà aperta la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, la gara avrà inizio subito dopo la deliberazione sulla validità delle offerte presentate. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione, con facoltà di ogni offerente di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio il giorno **26/3/2025 ore 9** (data di udienza di vendita telematica) e scadrà il giorno **31/3/2025, h. 12,00** termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di **€ 1500 (millecinquecento)**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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.

Decorso il predetto lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento e la sottoscritta tramite detta piattaforma provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite pec all'indirizzo indicato dal soggetto partecipante o tramite sms.

La sottoscritta, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, aggiudicherà definitivamente il bene a chi (in ordine di priorità) abbia offerto:

- il prezzo più alto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

L'eventuale mancato ricevimento di comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

Ove il creditore procedente o creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'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 gg. all'esito della gara.

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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante

20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto del credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante espressa indicazione: della data di inizio della morosità, del numero della rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado e, dunque, solo a questo creditore potrà essere pagato l'80% del saldo prezzo.

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 l'aggiudicatario dovrà versare alla sottoscritta l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante alla sottoscritta ai sensi dell'art.2, comma VII, D.M. 227/2015; a tal fine la sottoscritta comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato secondo la normativa di cui sopra.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sottoscritta professionista delegata.

I beni immobili appresso descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella CTU, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà in ogni caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese

condominali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. A tal proposito si avverte che, fino all'emissione del decreto di trasferimento, l'esecutato, ricorrendone i requisiti, potrà optare per la deroga al regime di esenzione dal pagamento dell'IVA.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato in solido con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

La pubblicità del presente avviso viene effettuato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e secondo le modalità disposte dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

Il presente avviso e la relazione di stima dell'esperto completa di foto e planimetrie dell'immobile sarà inserito, almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet "www.astegiudiziarie.it" e "[www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it)", "casa.it", "idealista.it" e "Kijiji-Ebay".

Il presente avviso sarà inviato per estratto in numero 100 missive a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Pistoia, 27 Novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Camilla Gargini