

TRIBUNALE DI PISTOIA
Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis
c.p.c.**

Il sottoscritto dott. RUSSO ANGELA, Notaio in Quarrata, codice fiscale RSS NGL 54M64 B860Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 7 luglio 20210 nel procedimento esecutivo **n.373/2015 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2025 alle ore 10,30**, presso il suo studio in Quarrata alla Via della Robbia n.26/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 trovano, 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonchè da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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 versamento del saldo prezzo;** il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal Decreto di Trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, **l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo;** il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuati indicate dal G.E., con spese a carico della procedura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Terra tetto in Abetone Cutigliano (PT), Via Le Cavi n.4.

Piena proprietà su porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato su due piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani tre oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (costituita su porzione delle particelle 141 e 237 del foglio 33 di altra proprietà oltre che sulle particelle 184, 186 e 188 sempre del foglio 33, facenti parte di altro lotto della presente procedura).

Esso è composto a piano terra: percorrendo la strada privata di lottizzazione verso monte, posta di fronte alla particella 189, corte esclusiva con sovrastante piccolo fabbricato ad uso magazzino (elevato di 2 piani fuori terra), in parte già accampionata al catasto Fabbricati (part. 183 sub. 4) ed in parte a Terreni (part. 191), ulteriore piccola corte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, porticato, ingresso/soggiorno con partenza scala interna, piccolissimo disimpegno, cucina e cantina;

Piano primo: internamente - disimpegno di arrivo della scala,

bagno e camera con armadi a muro; esternamente copertura piana della sottostante cantina ed ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione (nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia), a favore della particella 182. Sulla stessa corte è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulla particella 182 e 183. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato, a comune a tutte le U.I. presenti sulle stesse particelle 183,182 e 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo delle particelle 184, 188, 183 sub. 4 e 191, di conseguenza, le stesse sono gravate di servitù corrispondente anche a favore di terzi. La detta U.I. non è dotata di autorimessa ma, il posto auto scoperto risulta essere individuato nel passo che conduce dalla strada privata al fabbricato magazzino prima citato.

Si precisa che il piccolo fabbricato adibito a locale di sgombero e legnaia, posto sulla corte esclusiva identificata dalla particella 183 sub. 4, risulta completamente abusivo ed insanabile, in quanto ricadente su area soggetta a vincolo Paesaggistico (ex Legge Galasso).

La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, sezione di Cutigliano in foglio 33, particelle:

- **183 sub 1**, Categ. A/3, Cl.3^, Vani 4, superficie catastale mq.101, R.C.E. 109,49;

- **183 sub 4**, Categ. C/2, Cl.2, mq.12, superficie catastale mq. 132, R.C.E. 30,37;

al Catasto Terreni in foglio 33, particella **191**, Bosco Ceduo, Cl.3^, a.7 ca.20, R.D.E 0,19 R.A.E. 0,11.

Le planimetrie corrispondono allo stato dei luoghi.

SERVITÙ

A FAVORE

Servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che, dalla via comunale, conduce agli immobili, particelle 184,186 e 188 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano; servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella 256 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano; servitù di transito scarichi acque reflue su porzione delle particelle 184 e 188 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano

CONTRO

Servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, gravante sulla piccola strada privata posta a monte dell'abitazione e transitante sulla corte esclusiva della stessa a favore della particella 182 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Co-

mune di Abetone Cutigliano; servitù di scarico acque reflue nella fossa settica e pozzo assorbente posti nella particella 183 sub 4 e 191 a favore della particella 182 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano; servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione (particella 183 sub. 1 del foglio n. 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano).

Situazione Urbanistica e catastale

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

L'opera relativa alla porzione edificata oggetto del presente lotto è iniziata in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

Successivamente sono state rilasciate:

Licenza edilizia pratica n.27 dell'11-6-1968, per realizzazione strada interpoderale (strada che conduce all'abitazione); autorizzazione edilizia n.39 del 22-10-1988, per costruzione scannafosso; Concessione edilizia n.1/2005 pratica edilizia n.9/2004 del 19/1/2005, per ampliamento fabbricato di civile abitazione, intervento non realizzato. Comunicazione inizio lavori prot. 1710 del 23/2/2005; Autorizzazione ARPAT all'impianto di smaltimento liquami prot. 8860 del 26.10.2004.

Lo stato di fatto dell'U.I., identificata dalla particella 183 sub. 1 (abitazione), corrisponde agli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo depositato in comune (C.E. n. 1/2005). Il fabbricato ad uso locale di sgombero e legnaia, ricadente sulla particella 183 sub. 4, risulta completamente abusivo e non sanabile, pertanto dovrà essere demolito. Si fa notare in oltre che il pozzo assorbente dell'impianto smaltimento liquami non è stato realizzato nella posizione risultante dagli elaborati grafici.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta agibile.

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.

La vendita non è soggetta ad IVA

Disponibilità del bene: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

Oneri condominiali: Non sono presenti

Prezzo base: € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00),

Offerta minima: € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

IN ABETONE CUTIGLIANO (Pistoia) VIA LE CAVI N.2

Piena proprietà di fabbricato unifamiliare del tipo villetta, libero su 4 lati ,elevato di 3 piani fuori terra, corredato di corte esclusiva, composto da un appartamento di civile abitazione di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata di lottizzazione (costituita su porzione delle particelle 141 e 237 di altra proprietà che sulle particelle 184,186 e 188, facenti parte di altro lotto della presente procedura), sotto meglio descritto. Essa è composta :

- piano terra: corte/giardino esclusivo che circonda il fabbricato su 3 lati, di cui parte lastricata posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ampia autorimessa, collegata all'abitazione da piccola porta, porticato, piccolo disimpegno, soggiorno corredato di caminetto e partenza scala interna, ulteriore piccolissimo disimpegno, W.C. sottoscala cieco, lavanderia e cucina;

- piano primo: (internamente) disimpegno di arrivo della scala, bagno, camera, disimpegno, ulteriore bagno ed ulteriori 2 camere; piano secondo o soffitta - accessibile da scala esterna posta sulla facciata nord del fabbricato, ampio vano di limitata altezza; (esternamente) ulteriore porzione di corte esclusiva lato monte. Detta corte risulta distaccata dal fabbricato principale da un piccolo passo carrabile, che ne occupa in parte la sua estensione, nascente da uso e consuetudine per destinazione del buon padre di famiglia, a favore dei beni individuati dalle particelle 182 e 183 sub. 1. La detta U.I. è servita da uno smaltimento liquami privato che risulta comune a tutte le U.I. presenti nelle stesse particelle 183, 182 e 189, con parte terminale (pozzo assorbente) nella particella 191. Le tubazioni di tale impianto transitano nel sottosuolo delle particelle 184, 188, 183 sub. 4 e 191, di conseguenza sulle stesse esiste servitù corrispondente anche a favore di terzi. Sulla corte accessoria esclusiva della particella 183 sub. 1, è posto il deposito di GPL che serve tutte le U.I. ricadenti sulle particelle 182 e 183. La presente U.I. è servita da acquedotto privato.

Sulla corte lato monte insiste una struttura prefabbricata in metallo atta al ricovero di cani. Tale piccolo annesso, vista la struttura con cui è realizzato, non è da considerarsi un abuso edilizio.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cuti-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gliano , sezione di Cutigliano in foglio 33, particelle:
- **183 sub 2**, Categ. A/3, Cl.5^, Vani 7,5, superficie catastale mq.188, R.C.E. 282,76;
- **183 sub 3**, Categ. C/6, Cl.4^, mq.27, superficie catastale mq. 37, R.C.E. 52,99.

Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi.

SERVITÙ

A FAVORE : servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che, dalla via comunale, conduce agli immobili, particelle 184,186 e 188 del foglio n. 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano; servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella 256 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano ; servitù di transito scarichi acque reflue su porzione delle particelle 184 e 188 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano; servitù di scarico acque reflue nella fossa settica e pozzo assorbente posti nelle particelle 183 sub. 4 e 191 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano ; servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione identificata dalla particella 183 sub. 1 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano.

CONTRO :servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla piccola strada privata posta a monte dell'abitazione e transitante sulla corte esclusiva della stessa a favore della particella 182 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano

Situazione Urbanistica e catastale

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

L'opera relativa alla porzione edificata oggetto del presente lotto è iniziata in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

Successivamente sono stati rilasciati:

Licenza Edilizia Pratica n. 23 del 11.06.1968 - costruzione di fabbricato ad uso rurale; Licenza Edilizia Pratica n. 27 del 11.06.1968 (delibera n. 35) - costruzione di strada interpodereale (strada privata che conduce all'abitazione); Pratica Edilizia n. 99 del 1991, prot. 6792 del 24/09/1991 - trasformazione del fabbricato rurale in abitazione ed ampliamento per realizzazione autorimessa - PRATICA SOSPESA; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/1999 del 30.06.1999, pratica di Condono Edilizio n. 80/1994 - trasformazione da 2 rimesse rurali a porzione di alloggio rurale e ampliamento per realizzo di rimessa rurale - (in pratica la sanatoria dei lavori eseguiti sulla base dell'atto abilitativo dell'anno 1991, mai rilasciato). Concessione Edilizia in Sanatoria domanda n. 450 protocollo n. 3776 del 13.12.2000, Protocollo generale n. 639 - ampliamento e cambio di destinazione di uso.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici .
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: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

Oneri Condominiali: NON SONO PRESENTI

Prezzo base: € 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00)

Offerta minima: € 60.000,00 (sessantamila/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

TERRATETTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LAUNA N. 16

Porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto elevato di 2 piani fuori terra, corredato di autorimessa, corte e terreno esclusivi, composto da un appartamento di civile abitazione, di vani 5 oltre accessori, accessibile dalla via comunale Albinelli, tramite passo sia carrabile che alla pedona su strada privata (particelle 52).

Detto immobile ha la presente la consistenza: piano terra, piccolo appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare (part. 55 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano , posto sulla sinistra della strada comunale in direzione est, per parte pianeggiante e per parte in pendenza); piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato su 3 lati, autorimessa di limitatissima altezza con ingresso esterno dalla detta corte, porticato posto di fronte all'ingresso, ingresso con partenza vano scale interno e relativo sottoscala, cucina e soggiorno con caminetto; piano ammezzato sopra piano terra, accessibile dal pianerottolo intermedio del vano scale, disimpegno, ripostiglio, bagno, camerina con bagno; piano primo, disimpegno di arrivo vano scale, numero 2 camere matrimoniali; piano ammezzato sopra piano primo, piccolissimo ripostiglio di limitata altezza, con apertura per accedere al sottotetto impraticabile. E' in oltre compreso la quota proporzionale di tutte quelle parti comuni che per legge, destinazione, uso o consuetudine sono

da ritenersi comuni, nel caso particolare delle murature di divisione con la confinante civile abitazione.

L'U.I. è servita da acquedotto privato la cui sorgente di derivazione è posta sulla particella 256 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano di proprietà di terzi, mentre il deposito di g.p.l. che alimenta l'impianto di riscaldamento è posto sulla particella 53 del foglio 33 della sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano facente parte del lotto di cui appresso. Lo stesso è dotato di impianto di smaltimento liquami privato posizionato nella corte esclusiva, ma con parte terminale di scarico nella confinante particella 53. Esiste servitù di passo, sia alla pedona che con qualsiasi mezzo, per raggiungere l'abitazione, gravante sulla particella 52 del foglio 33 sezione di Cutigliano del Comune di Abetone Cutigliano, come da costituzione per atto rogato Not. M. Ersoch rep. 6237 del 22.08.1979 e trascritto a Pistoia il 12.09.1979 ai numeri di registro particolare 9948/4415.

Riportato al CATASTO FABBRICATI del Comune di Abetone Cutigliano, sezione di Cutigliano, in foglio 33, particelle:

- **157 sub 1** Categ. C/6, Cl.3[^], consistenza mq.27, superficie catastale 33 mq., R.C.E. 44,62;:
- **157 sub 2**, Categ. A/3, Cl.5[^], Vani 7, superficie catastale mq.146, R.C.E 263,91;

al CATASTO TERRENI del Comune di Abetone Cutigliano, sezione di Cutigliano, in foglio 33, particella **50**, seminativo, Cl.2[^], mq.2660, R.D.E. 4,12 e R.A.E. 5,5.

NON VI E' CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI.

SERVITU'

A FAVORE : servitù di passo, sia carrabile che alla pedona, sulla strada privata che dalla via comunale, conduce agli immobili, particella 52 - vedi atto di provenienza del 1979; servitù di attingimento e di acquedotto di acqua privata su sorgente identificata dalla particella 256 del foglio 33 sezione di Cutigliano del comune di Abetone Cutigliano (proprietà di terzi); servitù di deposito di GPL e distribuzione dello stesso ubicato sulla parte a monte della corte esclusiva dell'abitazione (particella 53 del foglio 33 sezione di Cutigliano del comune di Abetone Cutigliano - facente parte del lotto di cui appresso) - la domanda di installazione risale all'anno 1990.

Situazione Urbanistica e catastale

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'opera relativa alla porzione edificata oggetto del presente lotto è iniziata in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti :

Concessione Edilizia n. 5/1977, pratica n. 41/1977 del 11.07.1977 - ampliamento, sopraelevazione e riattamento di

fabbricato rurale ; Concessione Edilizia n. 23/1990, pratica n. 23/1990 del 11.10.1990 - installazione deposito di g.p.l.; Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di richiesta di Condono Edilizio, domanda n. 0447, protocollo n. 3773 del 12.01.1991 - protocollo generale n. 260.

Tra il confronto degli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo rilasciato e lo stato di fatto, si evidenziano alcuni errori grafici (interni) commessi dal tecnico incaricato della presentazione dello stesso. Sono presenti due piccoli abusi edilizi che identificano la costruzione della tettoia sopra la porta di ingresso dell'autorimessa ed il porticato posto di fronte all'ingresso dell'abitazione. Dalle ricerche effettuate con le immagini dei voli aerei, messe a disposizione sul sito della Regione Toscana "Geoscopio", se pur per niente chiare, detti abusi sembra che siano stati realizzati tra il 1990 e l'anno 2000.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

Oneri Condominiali: NON SONO PRESENTI

Prezzo base: € 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Offerta minima: € 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

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.aste-telematiche.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 9 aprile 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 do-

vranno 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.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.373/2015 R.E. al seguente IBAN IT 39J0103070500000000591228, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.373/2015 R.G.E., lotto n.____(indicare il numero del Lotto per cui si intende partecipare), 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. 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 giorno 10 APRILE 2025 al 15 APRILE 2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.373/2015 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

*** **

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode ISVEG s.r.l., con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, 35 Tel: 0573 3571532 - 0574 24123, mail "pistoia@isveg.it", ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Angela Russo, Notaio in Quarrata, Via della Robbia n.26/A (Tel.: 0573 73299; Fax:0573 73299).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle

ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- ? numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- ? telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

Quarrata,

Il Professionista Delegato

