

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

La sottoscritta Avv. Francesca Lucchesi, C.F. LCCFNC81C68G713P, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 21.02.2025 nel procedimento esecutivo **n. 75/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2025 alle ore 10:00**, nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza 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 1

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

Bene n. 1: Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T: trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici esistenti a corredo di un intervento di ristrutturazione del borgo in zona collinare/boschiva, in loc Fabbrica di Arcigliano, a pochi chilometri dalla città di Pistoia, posta ad un'altitudine di ml 400 s.l.m. La strada che conduce a tale abitato risulta molto sconnessa e di non facile percorrenza. Dette aree sono nei pressi dei numeri civici 8 e 10 della via di Arcigliano e Fabbrica.

L'area individuata dal mappale 6 dà accesso a unità immobiliari di differenti proprietà; l'area individuata dal mappale 7 permette il passaggio al retro dei fabbricati; sull'area individuata dal mappale 9, insistono tre contatori del gas e questa stessa permette l'accesso al subalterno 10.

Non sono aree recintate.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in:

-Foglio 155, part. 469 sub 6; piano T, cat. F1;

-Foglio 155, part. 469 sub 7; piano T, cat. F1;

-Foglio 155, part. 469 sub 9; piano T, cat. F1.

Stato conservativo. Buono stato di conservazione e manutenzione.

Servitù. Negli atti di trasferimento a terzi che si affacciano su tali aree, in particolar modo con riferimento all'area identificata dal sub 6 del mappale 469 che costituisce una piazzetta di affaccio e accesso a diverse differenti proprietà, viene riportata la servitù di passo a favore di queste ultime.

Situazione urbanistica e catastale. Non sussiste corrispondenza catastale. Non vi è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico di assegnazione dei subalterni del 2012 e le planimetrie depositate nel 1999: coincidono gli identificativi 6, 7 e 9 ma le planimetrie del 6 e del 9 risultano invertite.

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce le aree nei "Borghi di collina e di montagna TS4" di cui all'art.34 e art. 38.

Sulle aree insite il vincolo paesaggistico, Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.L. 42/2004 (art. 69 dell'RU). Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e alla data della redazione della perizia erano in corso le osservazioni.

Regolarità edilizia. L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

I lavori di ristrutturazione dell'antico borgo sono stati autorizzati con:

Pratica 1655/94:

Concessione Edilizia 174/95

Concessione Edilizia 453/97 (variante alla 174/95)

Concessione Edilizia 183/98 (variante alla 453/97)

Abitabilità/Agibilità 54/98

Le aree in oggetto, soprattutto quella costituente la piazzetta, sono di remota costruzione e ristrutturate durante i lavori del 1995 e seguenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Essendo aree scoperte, le dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 LOTTO 1: libero.

Prezzo base del LOTTO 1: € 15.200,00 (euro quindicimiladuecento/00),

Offerta minima: € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/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

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

Bene n. 2: Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica: porzione di terreno per lo più boschivo non facilmente identificabile sul posto perché non accessibile dalla strada, sito a valle della strada che percorre internamente il borgo, all'altezza circa delle aree scoperte di cui al lotto 1, caratterizzato da fitta vegetazione e cospicua pendenza.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in **Foglio 154, part. 20**, qualità uliveto, classe 3, Superficie ha are ca 1920 mq, reddito dominicale Euro 3,47, reddito agrario Euro 2,48.

Stato conservativo. Il terreno risulta non coltivato ed invaso dalla vegetazione spontanea.

Situazione urbanistica e catastale. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area in Territorio Rurale, Ambiti forestali di boschi e radure di cui all'art.89; Territorio Rurale, Ambiti di collina e di montagna, Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica di cui all'art. 87.

Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e alla data di redazione della perizia erano in corso le osservazioni.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 LOTTO 2: libero;

Prezzo base del LOTTO 2: € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00),

Offerta minima: € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/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 3

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 3: Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T: trattasi di posto auto non coperto facente parte di un'area adibita a parcheggio, non pavimentata, facilmente accessibile dalla strada carrabile di accesso al borgo, con ampi spazi di manovra. Risulta il secondo della serie cominciando da destra.

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in **Foglio 155, part. 493 sub 2**; piano T; cat. C6, classe 1, consistenza 11, superficie catastale 11 mq; rendita Euro 32,38.

Stato conservativo. Il bene si presenta in stato di abbandono.

Situazione urbanistica e catastale. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area nelle Aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 del DL 42/2004" di cui all'art.69; Territorio rurale, Ambiti di collina e di montagna di cui all'art.87.

Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e alla data della redazione della perizia erano in corso le osservazioni.

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

Pratica 1655/94:

Concessione Edilizia 174/95

Concessione Edilizia 453/97 (variante alla 174/95)

Concessione Edilizia 183/98 (variante alla 453/97)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 LOTTO 3: libero.

Prezzo base del LOTTO 3: € 4.180,00 (euro quattromilacentoottanta/00),

Offerta minima: € 3.135,00 (euro tremilacentotrentacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (euro cinquecento/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 5

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 5: Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2: trattato di locale adibito ad ufficio, dotato di locale bagno ed antibagno, al piano secondo di un fabbricato denominato Palazzo Panciatichi, noto anche come Palazzo del Balì, posto nel pieno centro storico di Pistoia, interdetto al passaggio e parcheggio veicolare.

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

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e

compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in **Foglio 222, part. 268 sub 34**; piano 2, cat. A/10, classe 7, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 38, rendita Euro 991,60.

Stato conservativo. L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sebbene, apparentemente, non abbia subito ammodernamenti negli ultimi anni.

Servitù. Servitù derivanti da atto ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 26 luglio 1967, registrato a Pistoia il 12 agosto 1967 al n. 2806 e trascritto a Pistoia il 23 agosto 1967 reg. part. 4881:

"Servitù di passo dei seguenti vani:

al 1° piano: vani per l'accesso alla chiostrina di ventilazione est (vani E-D) e vani (H-G) per l'accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano ammezzato: vani (I-L) di accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano secondo: vani (O-P) di accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano terzo: vani (U-V) per l'accesso all'abbaino sul tetto.

Tutte le suddette servitù si intendono stabilite al solo fine della manutenzione dell'immobile e dovranno essere esercitate solo se non sia possibile provvedere diversamente a quanto occorra e comunque previ accordi col proprietario del fondo servente, per la modalità di detto esercizio...

I compratori prendono atto che sull'androne di ingresso sul porticato e sulla prima rampa dello scalone, grava una servitù di passo a favore della proprietà del quartiere posto nell'immobile confinante con il lato est del palazzo, con accesso dal pianerottolo dello scalone, già di proprietà (*..omissis..*) ed attualmente venditori ed altri e inoltre i compratori prendono atto accettandole di tutte le servitù attive e passive indicate nell'atto di acquisto dell'immobile (*..omissis..*) ai rogiti del notaio Norante De Martino del 3 maggio 1963 registrato il 15 maggio 1963 al n. 4137".

Situazione urbanistica e catastale. Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato attuale, l'apertura che collega la particella in questione a quella limitrofa, risulta chiusa. In considerazione della necessità della sua riapertura, la planimetria attualmente depositata risulta però idonea.

All'interno del Piano per il Centro Storico il bene è individuato come Palazzo (artt. 5, 15 e 18). Si fa riferimento alle "Guida per la lettura del Regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico", Scheda 1 e Scheda 2 di cui alla Determina 1994 del 11/10/2023, Allegato A e Determina 1415 del 24/07/2024 Allegato A.

Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Regolarità edilizia. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Non sono stati rintracciati atti amministrativi rilasciati per l'unità immobiliare in questione, né presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Pistoia né presso l'archivio storico dello stesso, salvo: 1345/ACE/2013 del 06/11/2013

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella planimetria catastale presentata il 16 aprile 1968 della particella 268 sub 9, i due uffici attigui (rappresentati poi dai subb 34 e 35), risultano comunicanti tra loro attraverso un vano porta, sebbene dotati di ingressi e servizi separati e diversificati.

Attualmente tale porta risulta tamponata con muratura ma per tale separazione non risulta il rilascio di atti amministrativi per frazionamento, avvenuto quindi solo catastalmente.

La divisione in due unità immobiliari deve essere quindi considerata quale abuso edilizio, abuso non sanabile perché la superficie netta attuale dell'ufficio in questione non raggiunge i 38,00 mq come previsto nell'Allegato A "Linee guida per interventi sul patrimonio edilizio storico, Edifici storici ricadenti nel Piano per la Città Storica, Modifica numero di unità immobiliari".

Per tale motivo, si prevede la demolizione della tamponatura del vano porta che metteva in comunicazione le due unità, come opera di ripristino della situazione originaria.

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

*

Si precisa che nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza (Atto notarile pubblico di divisione a Stralcio a rogito Dott. Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 09.07.2015 rep. 99630/44834 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia il 04.08.2015 al n. 3680 di formalità), è riportato quanto segue: "*Si rende noto che l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari detto "Palazzo Baly" è vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004 in ordine a provvedimento di tutela emesso ai sensi della legge 364/1909 e a decreto*

ministeriale notificato l'11 aprile 1947 emesso ai sensi della legge 1089/1939 trascritto a Pistoia il 14 agosto 1947 al vol. 836 art. 2227; ciò stante il presente atto dovrà essere denunciato al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 testo unico delle disposizioni in materia culturale e del paesaggio di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e dovrà essere denunciato al ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

Trattandosi per le unità facenti parte del fabbricato principale di beni inseriti in un fabbricato di particolare pregio architettonico, l'efficacia del presente atto rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 59 del relativo testo unico". (A margine del presente atto è stato trascritto Annotamento n. 1096 del 30/11/2015 di cancellazione condizione sospensiva).

Essendo il bene sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42, **la vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura o degli altri enti pubblici territoriali legittimati.**

Ai sensi dell'art. 59 comma 2 lettera b) del D.Lgs 42/2004, l'atto di trasferimento dovrà essere denunciato, entro 30 giorni, dalla parte acquirente alla competente autorità, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data di ricezione della denuncia.

Vincoli o oneri condominiali: Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali: alla data della perizia, le spese per l'anno in corso e il precedente risultavano ammontare ad euro 898,00.

Come più specificamente indicato nell'elaborato peritale al quale si rinvia, si precisa che alla data della perizia non era ancora stato approvato il bilancio consuntivo dell'anno 2023/2024 ed il preventivo per il 2024/2025.

Disponibilità del LOTTO 5: occupato da terzi senza titolo;

Prezzo base del LOTTO 5: € 70.020,00 (euro settantamilaventi/00),

Offerta minima: € 52.515,00 (euro cinquantaduemilacinquecentoquindici/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/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 6

Diritti di piena proprietà su:

Bene n. 6: Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2: trattasi di un'abitazione di remota costruzione su due piani fuori terra, libera su tre lati con accessi pedonali dalla via principale e corredata di ampio giardino e locali accessori (comunicanti e distaccati dal fabbricato principale).

La zona, a vocazione residenziale, periferica rispetto al centro storico ma facente parte dei borghi sub-urbani lineari, è di buona percorribilità con possibilità di parcheggio.

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

Il compendio immobiliare viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni.

Estremi catastali. Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in:

- **Foglio 185 particella 122 sub 1 e particella 185 sub 123 graffate;** piano T-1-2, Cat. A/4, classe 5, consistenza 11 vani, superficie catastale mq 200, rendita Euro 477,21.

- **Foglio 185 particella 611;** piano T, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 20, rendita Euro 76,44.

- **Foglio 185 particella 747 sub 1;** piano T, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 50, rendita Euro 237,57.

Servitù. In relazione al bene identificato dal mappale 747 sub 1 del foglio di mappa 185, si fa presente che nell'atto di acquisto rep. 206.994 fasc. 16.017, Gen. C 2688, Tr. Art. 1813 del 23 luglio 1975, viene riportato: "Dovrà il compratore recingere a sue cure e spese il terreno acquistato sul nuovo confine con muretto di un'altezza da cm 50 a cm 80 con sovrastante rete sui lati est e sud e sul lato nord con muretto alto dal suolo metri uno e centimetri ottanta". A sua volta il compratore concede al venditore e suoi aventi causa "il diritto di appoggiare gratuitamente una eventuale sua futura costruzione al costruendo muro alto metri uno e centimetri ottanta sul lato nord rimanendo a carico di ciascuna delle due parti l'eventuale rialzamento che una di esse volesse effettuare di detto muro".

"Il venditore concede al compratore (*..omissis..*) e a favore del terreno come sopra venduto il diritto di derivare acqua per irrigazione dalla Gora che scorre lungo il residuo terreno del venditore", rimanendo a carico del compratore "le spese per l'impianto per la tubazione necessaria alla captazione di detta acqua, e a tal fine il venditore concede diritto di passo sul suo terreno per l'esecuzione di tale opera ma limitatamente allo stretto tempo necessario e senza arrecare alcun danno".

Stato conservativo. Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il locale destinato a deposito, con accesso dal giardino, staccato dal fabbricato principale.

Situazione urbanistica e catastale. Non sussiste corrispondenza catastale. Dall'impianto meccanografico sussiste l'errore: foglio 185 particella 122 sub 1 e particella 185 sub 123 al posto di foglio 185 particella 122 sub 1 unita alla particella 123; inoltre vi è un errore nella visura della particella 747 sub 1 riguardo alla superficie catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per le planimetrie che identificano la particella 122 sub 1 unita alla particella 123 (in visura particella 185 sub 123), e la particella 611, essendo ancora in atti le planimetrie prima dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione.

Gli immobili sono ricompresi nella cartografia delle "Aree ricadenti nei centri abitati", Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico TS2, Borghi suburbani lineari (art. 33 R.U.), Edificio storico (ante 1953) A3 (art. 38 R.U.).

Pericolosità idraulica bassa, no vincolo Idrogeologico, Pericolosità sismica elevata S3.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Regolarità edilizia. 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. L'immobile non risulta agibile.

Il bene principale, di remota realizzazione, è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi di natura urbanistica:

- Concessione Edilizia 107 del 22/09/1978 "Ristrutturazione e parziale rialzamento di fabbricato di civile abitazione";
- Pratica Edilizia 209/1983, "Trasformazione di porta in finestra";
- Pratica Edilizia 1223/2007 (DIA) "Manutenzione Straordinaria a copertura e facciate"
- Pratica Edilizia 2611/2014 (Attività Edilizia Libera), "Manutenzione ordinaria e straordinaria per opere esterne ed interne".

Il porticato è stato realizzato dietro il rilascio di:

- Autorizzazione Edilizia 54 del 02/03/2004.

Le modifiche relative al vano ad uso deposito con accesso dal giardino, staccato dal fabbricato principale e facente parte del fabbricato confinante, sono visibili negli elaborati grafici a corredo dei seguenti atti amministrativi rilasciati:

- Autorizzazione Edilizia 142 del 10 aprile 1986 (ristrutturazione del piano terra di edificio di civile abitazione);
- Pratica 1035/1993 (cambio di uso da autorimessa ad ufficio).

Sono state depositate:

- Istanza 75/att/2015 del 19/03/2015, prot 21772 (Installazione nuovo impianto idrico per adduzione acqua calda e fredda sanitaria e per lo scarico acque reflue);
- Istanza 74/att/2015 del 19/03/2015, prot 21795 (Installazione di nuovo impianto di adduzione gas metano con potenza pari a 37,80 kw a servizio di civile abitazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate risultano,

- per il fabbricato principale:

1. esso si presenta costituito da due unità immobiliari, con accessi diversificati e due cucine;
2. svariate modifiche interne con chiusura ed apertura di porte, realizzazione di tramezzi, realizzazione di vani scala;
3. utilizzo residenziale del sottotetto (camera da letto, bagno aperto sul vano scale);
4. apertura/chiusura di finestrate esterne. Non è stato possibile dare data certa a tale attività edilizia ma risulta compatibile con la data dei lavori che hanno comportato l'ampliamento ed il rialzamento del fabbricato preesistente, perché funzionali a dette modifiche;

-per il porticato:

1. la sua chiusura verso il giardino con infissi metallici ed ampie vetrate;

-per il locale destinato a sgombero e distaccato:

1. la mancata chiusura dei vani porta che attualmente lo mette in comunicazione con l'unità adiacente di altra proprietà.

Per il fabbricato principale, oltre al ripristino di un'unica unità immobiliare con la riapertura dei vani porta tamponati, riportando i vani presenti al piano soffitta alla loro destinazione originaria, sarà necessaria la presentazione di pratica di accertamento di conformità per le modifiche esterne ed interne, facendo riferimento alle "Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico" di cui alla DD 1994 dell'11/10/2023, che prevede la compatibilità degli interventi previa la verifica delle esigenze funzionali e dell'equilibrio estetico e funzionale.

Per il porticato, sarà necessario il ripristino dello stato dichiarato, eliminando la chiusura a vetri esistente.

Per il locale distaccato destinato a sgombero, dovranno essere tamponati i vani porta di comunicazione con l'unità adiacente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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 LOTTO 6: occupato in forza titolo opponibile alla procedura (provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 16/05/2022 al n. 880, trascritto il 26/07/2023 al n. 4939).

Prezzo base del LOTTO 6: € 336.228,00 (euro trecentotrentaseimiladuecentoventotto/00),

Offerta minima: € 252.171,00 (euro duecentocinquantaduemilacentosettantuno/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 24 giugno 2025, 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"Tribunale di Pistoia Esec. Imm.re 75/2024"** aperto presso Chianti Banca, Filiale di Pistoia Centro, Largo Treviso 3, al seguente IBAN **IT25J086731380000000923185**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 75/2024 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite

PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento” sul Portale dei Servizi Telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta ma l’avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 25/06/2025 al 30/06/2025, con termine alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, 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. 75/2024 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l., con sede in Firenze, Borgo Albizi 26 (codice fiscale del legale rappresentante: DBRPTR69R27D612H), tel. 0573-308256, www.isveg.it e indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite) ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso

lo studio della Professionista Delegata, Avv. Francesca Lucchesi, in Pistoia, Vicolo Malconsiglio n. 4 (Tel.: 0573.27056; cell. 349.4659373).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- per il Lotto n. 6, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

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



Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.



Pistoia, 12 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Lucchesi

