

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

La sottoscritta Avv. Irene Truisi, con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n. 32 (tel. 0573-20732; email: [irenetruisi@tiscali.it](mailto:irenetruisi@tiscali.it), pec: [irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it](mailto:irene.truisi@pec.avvocatipistoia.it)) professionista delegato ai sensi dell' art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia nella procedura esecutiva n. 185/2022 R.G.E.

## avvisa

che il giorno **24/04/2025 alle ore 10,00 (dieci)** è fissata la **VENDITA con modalità TELEMATICA asincrona** degli immobili pignorati in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità:

La vendita telematica avrà luogo per i lotti nn. 1 e 2, dandosi atto che la relativa relazione di stima, l'ordinanza ed il regolamento di partecipazione alle vendite telematiche del Tribunale di Pistoia sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it).

La composizione dei lotti posti in vendita è la seguente:

**lotto 1: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** del complesso industriale artigianale situato in Comuni di Larciano (PT) loc. Castelmartini, Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione il fabbricato industriale destinato progettualmente a "magazzino" edificato nei primi anni 1980 situato a nord ed avente accesso dal numero civico 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Il fabbricato industriale, in non buone condizioni di conservazione a causa della totale mancanza di interventi manutentori, ha in pianta forma rettangolare e risulta articolato su un solo piano fuori terra; internamente è composto da due ampi locali ad uso magazzino, il primo dei quali con esposizione a nord-est e di maggiori dimensioni con ricavati al suo interno due locali ad uso ufficio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e due locali doccia con antibagno, ed il secondo locale, di minori dimensioni, con esposizione a nord-ovest. Il fabbricato ad uso magazzino dispone, altresì, di tettoie a protezione dei portoni di accesso che aggettano sulla corte (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) comune a tutte quante le unità immobiliari che compongono il complesso industriale/artigianale ed ha diritto. Il magazzino ha in comune con il lotto n. 2 il portone e le finestrate presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) e per questo sarà necessario rendere indipendente il lotto con spese dell'aggiudicatario. Inoltre sarà necessaria la spesa per quanto di competenza e relativamente alle future necessità per il distacco delle varie utenze e relativi impianti

di distribuzione, fatta eccezione per la sola utenza elettrica, essendo il lotto 1 dotato di autonoma fornitura. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio.

**Al Catasto Fabbricati** del Comune di Larciano il bene risulta identificato al **foglio 16, particella 728, subalterno 1, Categoria D7, rendita 7635,67.**

Dalle verifiche effettuate dal perito estimatore risulta che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione perché l'altezza dei locali indicata in planimetria risulta superiore a quella effettiva, non sono raffigurate le tettoie/pensiline a protezione dei portoni di accesso aggettanti sulla corte comune, non sono raffigurate le finestrate sui vari lati.

L'immobile non 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. Il fabbricato industriale destinato a magazzino costituente il lotto n. 1 è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi: Concessione per la Esecuzione di opere n. 8 del 13/07/1983, rilasciata in data 19/07/1983 per nuova costruzione di magazzino per prodotti tessili, su domanda presentata al Comune di Larciano in data 11/05/1983 (pratica n. 14/1983). I lavori di costruzione hanno avuto inizio il giorno 20/07/1983, all'interno della pratica non figura la comunicazione di fine lavori e tantomeno la richiesta /rilascio del Certificato di Agibilità. Successivamente alla data di completamento dei lavori di costruzione del capannone costituente il lotto n. 1, nell'ambito del terreno edificabile contraddistinto dal mappale n. 728, sono stati realizzati ulteriori fabbricati con destinazione artigianale e civile abitazione, in parziale aderenza al capannone di cui al lotto n. 1. Tuttavia con le successive concessioni edilizie che hanno riguardato, tra l'altro, il lotto n. 2, nessuna modifica è stata introdotta nel il capannone industriale di cui al lotto n. 1. Per la costruzione del fabbricato industriale ad uso magazzino in data 28/05/1983 al n. 4320 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato depositato il progetto dei lavori strutturali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 6/12/1982 n. 88 e dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n.1086 per la costruzione di un magazzino per prodotti tessili posto in loc. Castelmartini Piazza Giolitti, che ha dato origine alla pratica n. 1745 del Registro delle zone sismiche. In data 13/07/1983 al n. 5581 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stata depositata la denuncia ai sensi della Legge n. 1086/1971 e della Legge Regionale n. 88/1982.

In data 23/11/1983 al n. 8435 di protocollo generale dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stata depositata la relazione a lavori ultimati. Dopo una serie di integrazioni alle quali è seguito il provvedimento datato 21/12/1984, numero di protocollo 9964, il coordinatore dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia ha certificato che le opere eseguite relative ai lavori per la costruzione del capannone industriale per magazzino prodotti tessili in Comune di Larciano Piazza Giolitti, iniziati in base all'attestato di avvenuto deposito rilasciato in data 28/06/1984 prot. n. 4609 (pratica sismica n. 1745), hanno rispondenza alle norme della Legge 02/02/1974 n. 64. Conseguentemente le opere sono state regolarmente collaudate in data 20/12/1984 acquisito al protocollo generale dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 21/12/1984 al n. 9964.

Il lotto non è dotato di certificato energetico dell'immobile né di certificazione degli impianti elettrico, idrico e termico. Il capannone non è servito da impianto termico.

Il perito estimatore ha rilevato dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici progettuali allegati alla Concessione per la esecuzione di opere n. 8 del 13/07/1983 rilasciata in data 19/07/1983 con quanto effettivamente riscontrato in loco che esistono alcune difformità ed in particolare: modifiche interne distributive, prospettiche e nella copertura; lievi difformità nelle misure perimetrali e nelle altezze interne ed esterne, realizzazione di tettoie/pensiline in corrispondenza degli accessi che aggettano sulla corte comune; diverso posizionamento delle lastre traslucide in copertura. Alcune delle difformità riscontrate risulterebbero rientrare nelle tolleranze di legge, altre potranno essere regolarizzate mediante una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 (ovvero ai sensi dell'art. 206 della stessa Legge) il cui costo per sanzioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale, rilascio Attestazione di Agibilità, etc, può essere quantificato in circa Euro 25.000,00. Il perito ha rilevato, altresì, che sussiste un'opera realizzata abusivamente che riguarda tutte le unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, consistente nella tombatura del fosso demaniale denominato "fosso Riucciolo" e nella costruzione di un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera a delimitazione del piazzale comune lato ovest.

L'immobile è occupato da terzi con contratti di locazioni opponibili alla procedura in scadenza al 27/12/2026 e al 14/03/2027. Il canone di locazione del primo contratto è stabilito in Euro 36.764,00 annui da corrisondersi in rate mensili anticipate di Euro 3.064,00. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 3° anno si richiama del locatore nella misura del 75% delle variazioni ISTAT. Il contratto di locazione del 23/12/2020 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 29 serie 3T; il canone di locazione del secondo contratto è stabilito in Euro 11.364,00 da corrisondersi in rate mensili anticipate di Euro 947,00 ciascuna. Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal 3° anno si richiama del locatore nella misura del 75% delle variazioni ISTAT. Il suddetto 2° contratto di

locazione del 15/03/2021 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pistoia nell'anno 2021 al n. 1495 serie 3T.

Si avverte comunque che 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.

Si evidenzia che la vendita del presente lotto potrebbe essere soggetta ad iva qualora l'esecutato al momento del versamento del prezzo di aggiudicazione eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn 8bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR). In caso contrario il regime della vendita sarà in esenzione iva.

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dal Geometra Felice Bisogni, con studio in Pistoia, Via XX Settembre n. 5, tel. 0573.20797, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (tel. 0573.3571532/525).

**Lotto 2:** diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione del complesso industriale artigianale situato in Comune di Larciano (PT) loc. Castelmartini - Piazza Giovanni Giolitti nc. 223 - 225 - 227 - 229 comprendente detta porzione; l'unità immobiliare ad uso laboratorio edificata negli anni 1986/1988 situata nella parte centrale del complesso, con esposizione prevalente ad ovest e accesso dal numero civico 229 di Piazza G. Giolitti attraverso la corte comune destinata alla circolazione ed al parcheggio di automezzi. Detta porzione risulta articolata su un solo piano fuori terra e composta da un unico locale con annesso tunnel coperto avente anch'esso altezza di mt. 5,67 che termina in corrispondenza della parete sud del capannone industriale costituente il lotto n. 1. La porzione anzidetta progettualmente destinata a laboratorio risulta collegata con altre porzioni

contigue a sud e a est. In pratica il fabbricato ad uso laboratorio risulta di fatto comunicante con altre unità immobiliari contraddistinte dai mappali 728 sub. 3 - 728 sub. 7 e 727 essendo priva di pareti divisorie interne od altro tipo di delimitazione fissa o mobile. A livello catastale la porzione ad est, è stata ulteriormente suddivisa in due unità immobiliari la prima delle quali articolata su un solo piano fuori terra con esposizione prevalente ad ovest contraddistinta dal mappale 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2) e la seconda articolata su due piani fuori terra e con esposizione prevalente ad est contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7 comprendente: uffici, magazzini e servizi igienici al piano terra e locali ad uso magazzino ed uffici al piano primo, accessibile sia attraverso vano montacarichi che attraverso scala interna; quest'ultima porzione, risulta far parte di altra procedura Esecutiva presso il Tribunale di Pistoia e precisamente della n. 200/2019 R.G.E. La suddivisione a livello catastale delle porzioni anzidette realizzate in ampliamento negli anni 1986/1988 è avvenuta in modo irregolare essendo le unità immobiliari prive di indipendenza funzionale sia per quanto attiene le suddivisioni interne che per l'impiantistica, nonchè per la mancanza di servizi igienici limitatamente ad alcune porzioni. L'unità immobiliare a uso laboratorio (costituente il lotto n. 2) dispone di tettoia a protezione dell'accesso al tunnel coperto sul lato est e di altra tettoia sul lato ovest del laboratorio che aggettano entrambe sulla corte comune (contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 4) ed ha diritto al bene comune non censibile (locale tecnico) contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 5. Il laboratorio ha in comune con il lotto n. 1 il portone e le finestrate presenti nella parete sud in corrispondenza del tunnel coperto contraddistinto dal mappale n. 728 sub. 6 (di pertinenza del lotto n. 2) e per questo sarà necessario rendere indipendente il lotto. Inoltre sarà necessaria la spesa per quanto di competenza e relativamente alle future necessità per il distacco delle varie utenze e relativi impianti di distribuzione quanto sopra al fine di rendere indipendenti i due lotti. Il complesso industriale artigianale è situato nella località Castelmartini del Comune di Larciano (PT) all'interno di una lottizzazione a carattere artigianale/industriale, discretamente collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano che con la strada regionale n. 436 che conduce a nord verso Monsummano Terme (e quindi verso il casello dell'autostrada A11 Firenze-mare) ed a sud verso Fucecchio.

**Al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano (PT) il bene è identificato al foglio 16, particella 728, subalterno 6, Categoria D7, rendita € 4760.**

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione perché le altezze del locale indicate in planimetria risultano inferiori a quelle effettive, non sono raffigurate le tettoie/pensiline aggettanti sulla corte comune, non sono raffigurate le finestrate sui vari lati.

L'immobile non 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. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso laboratorio costituente il lotto n. 2 è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi: Concessione per la Esecuzione di opere n. 3 del 10/03/1986, rilasciata in data 04/04/1986 (Pratica edilizia n.7) su domanda prot. gen. 4615 in data 23/10/1985 per nuova costruzione di complesso industriale con alloggio in Comune di Larciano Piazza Giolitti. Il nuovo complesso industriale in pratica costituisce un ampliamento sul lato sud del fabbricato industriale costituente il lotto n. 1, edificato pochi anni prima, in virtù della Concessione Edilizia n. 8 del 13/07/1973. Concessione per la Esecuzione di Opere n. 22/A del 22/11/1988 rilasciata in data 25/11/1988 (pratica n. 50/1988) su domanda del 02/12/1987 prot. Gen. 6886, quale variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3/1986. Tra la documentazione fornita dal Comune di Larciano riferite alle Concessioni Edilizie n. 3/1986 e n. 22/A/1988 non figurano le comunicazioni di inizio e fine lavori e tantomeno richieste /rilascio del Certificato di Agibilità. Negli anni 1986/1988 è stato depositato in data 19/02/1986 al n. 1438 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia il progetto dei lavori strutturali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 6/12/1982 n. 88 e dell'art. 4 della Legge 05/11/1971 n.1086 concernenti la costruzione di un laboratorio industriale con annesso magazzino, servizi ed abitazione che ha dato origine alla pratica n. 4021 del 19/02/1986 del Registro zone sismiche. In data 12/02/1988 al n. 1140 di protocollo dell'Ufficio del Genio Civile di Pistoia sono stati depositati elaborati tecnici relativi al progetto di variante con allegata dichiarazione del tecnico progettista e D.L. attestante che le varianti hanno riguardato: 1) spostamento di pareti divisorie interne; 2) traslazione del tunnel di collegamento tra vecchio e nuovo complesso e che tali varianti non modificano le dimensioni plano altimetriche e le ipotesi di carico assunte per il calcolo e la verifica delle strutture portanti ai sensi della Legge in epigrafe. In data 25/02/1986 al n. 1657 di protocollo è stata depositata la comunicazione di Inizio Lavori con decorrenza dal giorno 07/03/1986 ed in data 05/03/1988 al n. 1825 di protocollo è stata depositata la relazione a lavori ultimati (nella quale è indicato che i lavori erano stati ultimati in data 01/03/1988) con nomina del collaudatore. Il certificato di collaudo redatto è stato redatto in data 10/03/1988 e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 12/03/1988 al n. 4021.

Il lotto non è dotato di certificato energetico dell'immobile né di certificazione degli impianti elettrico, idrico e termico. L'edificio non è provvisto di impianto termico.

Il perito estimatore ha rilevato che esistono alcune difformità tra quanto descritto negli elaborati allegati ai titoli edilizi e la situazione di fatto riscontrata, in particolare: vi è diverso posizionamento del fabbricato comprendente, tra maggiore consistenza, il laboratorio costituente il lotto n. 1,

conseguente ad una traslazione a partire dal fabbricato industriale costruito negli anni 1983/1984 (lotto n. 1) verso sud di circa mt. 2,80; infatti, la distanza tra il vecchio edificio ed il nuovo è passata da mt. 20,00, previsti progettualmente, a circa mt 22,80; vi sono alcune modifiche prospettiche e della copertura; sono state realizzate tettoie che aggettano sulla corte comune; vi è un ampliamento della superficie coperta del tunnel di collegamento tra vecchio e nuovo edificio con incremento della superficie coperta pari a circa mq. 162,00; vi è un frazionamento della porzione di fabbricato artigianale originariamente contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 2 con formazione soltanto a livello catastale, di due distinte unità immobiliari, la prima delle quali collocata sul retro (lato ovest) contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 6 (costituente il lotto n. 2 della perizia) e destinata a laboratorio e la seconda, collocata sul fronte lato est articolata su due piani e contraddistinta dal mappale n. 728 sub. 7, destinata a magazzino, uffici con corte esclusiva. Peraltro la regolarizzazione dal punto di vista edilizio di detta difformità rispetto a quanto autorizzato, imporrà oltre alla realizzazione di pareti divisorie, separazione degli impianti etc, anche la creazione di nuovi servizi igienici e quanto altro richiesto dalla Azienda USL e/o dal Comune di Larciano. Alcune delle difformità riscontrate risulterebbero rientrare nelle tolleranze di legge, altre potranno essere regolarizzate mediante una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 (ovvero ai sensi dell'art. 206 della stessa Legge) il cui costo per sanzioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale, rilascio Attestazione di Agibilità, etc, può essere quantificato in circa Euro 30.000,00. Il tunnel interposto tra vecchio e nuovo edificio è di diversa ampiezza e il perito rileva che sussistono notevoli incertezze circa la possibilità di poter regolarizzare tale parte dal punto di vista edilizio, urbanistico e strutturale.

Vi è un'ulteriore opera realizzata abusivamente che riguarda tutte le unità immobiliari che compongono il complesso artigianale/industriale, consistente nella tombatura del fosso demaniale denominato "fosso Riucciolo" e nella costruzione di un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera a delimitazione del piazzale comune lato ovest.

L'immobile è libero.

Si avverte comunque che 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.

Si evidenzia che la vendita del presente lotto potrebbe essere soggetta ad iva qualora l'esecutato al momento del versamento del prezzo di aggiudicazione eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn 8bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR). In caso contrario il regime della vendita sarà in esenzione iva. Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dal Geometra Felice Bisogni, con studio in Pistoia, Via XX Settembre n. 5, tel. 0573.20797, perito nominato dal Tribunale di Pistoia. Della custodia dell'immobile è incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie contattabile per le visite dell'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche e via mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (tel. 0573.3571532/525).

3) Il prezzo è determinato come segue:

- **lotto n. 1** prezzo base € **402.000,00** (quattrocentoduemila//00) – offerta minima € 301.500,00 (trecentounmilacinquecento//00) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.
- **lotto n. 2** prezzo base € **236.000,00** (duecentotrentaseimila//00) – offerta minima € 177.000,00 (centosettantaseimila//00) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4.

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità. Il manuale utente per la presentazione per la vendita telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottoscrizione portale vendite pubbliche.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 23/04/2025 (antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica) inviandola all'indirizzo pec del ministero della giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta s'intende depositata quando viene



generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

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

Le offerte di acquisto, da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), devono essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto, o avesse un diversa estensione. Il *file* con l'estensione “.zip.p7m” è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.02.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà del deposito successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma

settimo del DM 227/2015); **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”)** potrà essere stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it).

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato rilasciato dal Registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con codice iban: IT38B086731380000000913451; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 185/2022 R.G.E., lotto n....., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le h. 24,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo 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'avviso della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista alle ore 10,00 del giorno 24/04/2025.

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

Il professionista delegato al momento dell'esame delle offerte:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

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

a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente salvo che,

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

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

**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.**

La gara avrà inizio il giorno 24/04/2025 (data di udienza di vendita telematica) e scadrà il giorno 29/04/2025, h. 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento; i rilanci dovranno essere dell'importo minimo di € 8.000,00 (ottomila//00) per il lotto n. 1 e di € 4.500,00 (quattromilacinquecento//00) per il lotto n. 2.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, decorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio senza la presentazione di offerte migliorative, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

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

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

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

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

Qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, corrispondere, entro il termine di deposito del saldo prezzo e dando attestazione del versamento alla sottoscritta, direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'80% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ex art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, primo comma, DM 227/2015) al professionista delegato.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

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, di questo deve darne tempestiva comunicazione al delegato. 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. 185/2022 R.E. Tribunale di Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

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

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

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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 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:**

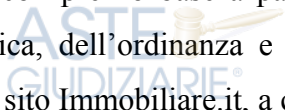
- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [subito.it](http://subito.it);
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito [Immobiliare.it](http://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 tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.



Pistoia, 2 Gennaio 2025



Il professionista delegato

Avv. Irene Truisi

