

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

Il sottoscritto Avv. Luca Lucchesi, cod.fisc. LCCLCU85D07G713W, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/12/2024 nel procedimento esecutivo n. 29/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **28 maggio 2025 alle ore 14:30**, presso il proprio studio *sito in Pistoia, Corso Gramsci n. 54*, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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 (1/1) su terratetto rurale ad uso abitativo a tre piani fuori terra, terreno, primo e secondo, con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad agriturismo.

Il fabbricato è composto al piano terreno da ingresso, cucina e soggiorno. Tramite scala interna centrale si accede al primo piano composto da quattro camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Tramite scala in muratura si accede al sottotetto non abitabile che forma però il secondo piano. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo, una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto. I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

>^<

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale Territorio, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio al:

- Sezione A, Foglio 17, particella 17, sub. 2, categoria A3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 171 mq, rendita € 387,34, piano T-1;

Risulta a comune, e più dettagliatamente "bene comune non censibile", la particella individuata catastalmente al Foglio 17, particella 17 sub 1. La particella di fatto rappresenta tutto il resede esterno a prato intorno ai due Beni oggetto di Perizia, di cui appunto è bene in comune.

\*\*\*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Urbanisticamente l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificata nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive Silvo Pastorali. Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108.

Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA. Per una più specifica descrizione si rimanda a quanto indicato in perizia sotto la voce "normativa urbanistica".

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. Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di San

Marcello Piteglio: - Licenza 11/1947 rilasciata il 03/09/1947 per modifica della Casa Colonica "Lavacchio" con trasformazioni e restauri interni, presentata il 28/08/1947 dal proprietario; - DIA 241/1997 presentata il 24/07/1997 per opere interessanti la globalità dell'unità immobiliare. - DIA 357/1998 presentata il 11/11/1998 per installazione deposito GPL interrato a servizio del fabbricato esistente. - Pratica Edilizia n. 108/2000 presentata in data 27/04/2000 prot. 5036 e successiva concessione edilizia rilasciata il 17/07/2001 n.12. Con prot. 9212 del 26/06/2004 è stata concessa una proroga di 120 giorni per ultimazione dei lavori fino al 15/11/2004. Pratica per ristrutturazione ed ampliamento ai fini agrituristici del fabbricato rurale denominato Podere Lavacchio. Questa ultima, e più importante, pratica edilizia attualmente risulta mancante nel fascicolo in cui, in base ai registri di archivio, dovrebbe essere conservata, come risulta certificato dalla lettera inviata dal Comune di San Marcello Piteglio in data 29/10/2024 con protocollo n. 20165/2024 allegato alla perizia.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE dell'immobile. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state riscontrate né sul luogo né in copia nelle pratiche edilizie consultate, ma il perito incaricato ha rilevato che, vista la ristrutturazione relativamente recente, possono essere dichiarati conformi secondo la normativa dell'epoca (fine anni novanta).

Si specifica che il fabbricato non è gravato da vincoli ad eccezione di quello idrogeologico ed

Ambientale ai sensi del Regio Decreto 3267 del 1923. Risulta poi gravata da vincolo paesaggistico, secondo art. 142 del D.Lgs 42/2004 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua, la porzione più a sud del bene comune non censibile (Foglio 17, particella 17, sub 1). Per una più specifica descrizione si rimanda a quanto indicato in perizia sotto la voce "regolarità edilizia" e "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità".

Secondo quanto rilevato dal CTU l'immobile è a tutti gli effetti un immobile rurale dal punto di vista urbanistico. Ai fini fiscali l'immobile risulta non rurale in quanto non è presente in visura l'annotazione di ruralità accertata. Ai fini urbanistici invece è un fabbricato rurale a servizio di terreni agricoli, nel caso specifico un fabbricato abitativo in zona agricola.

Il CTU ha verificato la possibilità di cambio di destinazione d'uso: il fabbricato non rientra nelle limitazioni dell'art. 81 comma 3 della L.R. 65/2014; non essendoci possibilità di individuare aree di pertinenza esclusiva del fabbricato in luogo della convenzione prevista per legge per attuare il cambio di destinazione devono essere corrisposti specifici oneri (oneri verdi) secondo art. 83 comma 5 L.R. 65/2014; il cambio di destinazione è permesso poi dal Regolamento Urbanistico attuale secondo l'art. 97 comma 5, patrimonio edilizio esistente, e secondo l'art. 106 comma 3 lettera j). Il fabbricato dovrà quindi essere deruralizzato presentando una pratica di cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale soggetta al pagamento degli "oneri verdi" e degli oneri per il costo di costruzione. Per la quantificazione dei costi di rimanda all'elaborato peritale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\*

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.

**Oneri condominiali:** -

**Prezzo base:** € 52.976,70 (cinquantaduemilanovecentosettantasei/70)

**Offerta minima:** € 40.000,00 (quarantamila/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (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 2**

Diritti di piena proprietà (1/1) su agriturismo a due piani fuori terra, terreno e primo, con accessi alle varie abitazioni dal resede a comune con l'unità immobiliare adiacente destinata ad abitazione.

Il fabbricato è composto al piano terreno da un alloggio formato da ingresso-soggiorno-cucina, due bagni e due camere e da una parte comune a tutti gli alloggi formata da ampia sala ritrovo, bagno, ripostiglio e accesso alla scala che porta al primo piano. Al piano primo invece si trovano gli altri tre alloggi, tutti con accesso indipendente dalla parte tergo rialzata del fabbricato. tutti e tre gli alloggi sono formati da ingresso-cucina soggiorno, un bagno e una camera. L'immobile si trova a poco più di mille metri di altitudine, sopra i paesi di Vizzaneta e Lizzano Pistoiese frazioni del comune di San Marcello Piteglio nella provincia di Pistoia, circondato da vasti prati a pascolo e boschi di latifoglie. L'immobile è raggiungibile tramite due strade, entrambe sterrate, una passando da Vizzaneta e una passando da Spignana. Le strade sono facilmente percorribili in automobile fino all'Agriturismo una volta superate le sbarre che si trovano su entrambi i percorsi di accesso. Gli ultimi 600 metri di strada dall'Agriturismo all'immobile presentano diversi punti con la strada scavata ed erosa dalle acque piovane e quindi di più difficile percorrenza in auto.

I servizi essenziali, presenti nei paesi principali nei dintorni come Cutigliano e San Marcello Pistoiese, sono raggiungibili solo in automobile e distano circa 12 km.

>^<

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale Territorio, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio al:

- Sezione A, Foglio 17, particella 17, sub. 3 categoria D10, rendita € 3134, piano T-1;

Risulta a comune, e più dettagliatamente "bene comune non censibile", la particella individuata catastalmente al Foglio 17, particella 17 sub 1. La particella di fatto rappresenta tutto il resede esterno a prato intorno ai due Beni oggetto di Perizia, di cui appunto è bene in comune.

\*\*\*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Urbanisticamente l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è identificata nella Tavola 4a del Regolamento Urbanistico del Comune di San Marcello Pistoiese approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 come E7, aree agricole produttive Silvo Pastorali. Al Capo IV delle NTA del Regolamento Urbanistico viene trattata la Disciplina del Territorio Aperto, dall'art. 95 all'art. 108.

Nello specifico il tessuto E7 viene analizzato in dettaglio nell'Articolo 106 delle NTA. Per una più specifica descrizione si rimanda a quanto indicato in perizia sotto la voce "normativa urbanistica".

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. Lo stato di fatto attuale dell'immobile è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di San



Marcello Piteglio: - Licenza 11/1947 rilasciata il 03/09/1947 per modifica della Casa Colonica "Lavacchio" con trasformazioni e restauri interni, presentata il 28/08/1947 dal proprietario; - DIA 241/1997 presentata il 24/07/1997 per opere interessanti la globalità dell'unità immobiliare. - DIA 357/1998 presentata il 11/11/1998 per installazione deposito GPL interrato a servizio del fabbricato esistente. - Pratica Edilizia n. 108/2000 presentata in data 27/04/2000 prot. 5036 e successiva concessione edilizia rilasciata il 17/07/2001 n.12. Con prot. 9212 del 26/06/2004 è stata concessa una proroga di 120 giorni per ultimazione dei lavori fino al 15/11/2004. Pratica per ristrutturazione ed ampliamento ai fini agrituristici del fabbricato rurale denominato Podere Lavacchio. Questa ultima, e più importante, pratica edilizia attualmente risulta mancante nel fascicolo in cui, in base ai registri di archivio, dovrebbe essere conservata, come risulta certificato dalla lettera inviata dal Comune di San Marcello Piteglio in data 29/10/2024 con protocollo n. 20165/2024 allegato alla perizia.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE dell'immobile. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state riscontrate né sul luogo né in copia nelle pratiche edilizie consultate, ma il perito incaricato ha rilevato che, vista la ristrutturazione relativamente recente, possono essere dichiarati conformi secondo la normativa dell'epoca (fine anni novanta).

Si specifica che il fabbricato non è gravato da vincoli ad eccezione di quello idrogeologico ed Ambientale ai sensi del Regio Decreto 3267 del 1923. Risulta poi gravata da vincolo paesaggistico, secondo art. 142 del D.lgs. 42/2004 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua, la porzione più a sud del bene comune non censibile (Foglio 17, particella 17, sub 1). Per una più specifica descrizione si rimanda a quanto indicato in perizia sotto la voce "regolarità edilizia" e "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità".

Il CTU ha verificato anche in relazione a tale bene la possibilità di cambio di destinazione d'uso rilevandone la possibilità, mediante pratica soggetta al pagamento degli "oneri verdi" e degli oneri per il costo di costruzione. Per migliore rappresentazione e per la quantificazione dei costi si rimanda all'elaborato peritale allegato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\*

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.

**Oneri condominiali:** -

**Prezzo base:** € 149.791,50 (centoquarantanovemilasettentonovantuno/50)

**Offerta minima: € 112.500,00** (centododicimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00** (tremila/00).

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "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 27 maggio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al

rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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



**ASTE GIUDIZIARIE®** *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 di un **valido** documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

**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 proc. Es. 29/2024 RGE", al seguente **IBAN: IT92S 06220 1380 200000 1001967**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 29/2024 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, 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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 28/05/2025 al 3/06/2025, 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** - in conformità all'ordinanza di vendita - 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 (o, alternativamente, dell'IVA, nei previsti casi dalla legge), 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 la 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. 29/2024 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\* \*\*

Ove il creditore 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. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, [www.isveg.it](http://www.isveg.it), con Ufficio presso il Tribunale di Pistoia, via XXVII Aprile n. 14 piano 1, tel. 0573-3571532 oppure 0573-3571525, mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Luca Lucchesi, in Pistoia (PT), Corso Gramsci n. 54 (Tel.: 0573/26631, mail: [avv.lucalucchesi@gmail.com](mailto:avv.lucalucchesi@gmail.com)).

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](http://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;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 09/02/2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Luca Lucchesi*