

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

Il sottoscritto Avv. Giulia Cresci (Pec giulia.cresci@pec.avvocatipistoia.it), con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo **Rge n. 408/2011**, custode incaricato l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, www.isveg.it, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), e pistoiaimmobiliari@isveg.it a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **2 APRILE 2025 alle ore 14,30**, presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, Piano Terra, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza 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 N. 1 (Bene n. 1)** - Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT), Via Rocconi  
**LOTTO N. 3 (Bene n. 3)** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT), Via di Montecarlo n. 16  
**LOTTO N. 4 (Bene n. 4)** Ufficio ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo n. cm

Si precisa che i beni descritti nel presente avviso vengono venduti per l'intera piena proprietà (1/1) ancorché la perizia riporti come oggetto di vendita la minor quota di 2/3 di piena proprietà. Le parti eseguite sono infatti divenute titolari della piena proprietà dei beni in vendita in forza del decreto di assegnazione di quote n. 2/2021 del Tribunale di Pistoia, rep. 351/2021. Anche lo stato di occupazione, accertato dal Custode Isveg, è variato rispetto alla perizia.

#### **LOTTO N 1 (Beni n. 1 di cui alla perizia) Fabbricato artigianale ubicato a Pescia (PT), Via Rocconi**

Diritti di piena proprietà (1/1) su un piccolo capannone artigianale, utilizzato come laboratorio, elevato di due piani fuori terra, da terra a tetto, così composto: piano terra - lato via Rocconi (nord), corte esclusiva in parte recintata, con ampio cancello carrabile (N.B. l'estensione della corte riportata sul catasto non corrisponde a quella reale per uno spostamento/ampliamento della via comunale che la costeggia), magazzino in precario e piccolo vano contatori con accesso esterno dalla detta corte esclusiva, vano di ingresso, spogliatoio, w.c. di passaggio, w.c., ampio stanzone; lato sud ulteriore piccola corte lastricata e due piccoli vani motori con accesso dall'esterno, transitando su corte di altra proprietà; piano primo - lato via Rocconi (nord), accessibile da scala esterna e ballatoio di altra proprietà, lastrico solare, copertura della zona servizi ed ingresso, sopra citata.

La detta porzione di lastrico solare sopra citato è utilizzata come terrazza dall'appartamento della confinante proprietà - part. 425 sub. 3 -, il quale ha una porta finestra per accedervi ed in oltre vi accede tramite ballatoio (balcone), parte terminale di scala esterna.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia: **Foglio di mappa 95, Part. 392**, Categoria C2, classe 6, consistenza 260, superficie catastale totale 271 mq, rendita 711,68 €, piano T.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto: carente totalmente della rappresentazione grafica del lastrico solare (utilizzato come terrazza dalla proprietà confinante), posto al piano primo (copertura) dell'immobile; l'indicazione delle altezze interne sia del laboratorio che del magazzino; la mancata rappresentazione grafica della porta interna che collega gli spogliatoi al servizio. Anche la rappresentazione grafica della mappa del Catasto Terreni, non corrisponde allo stato dei luoghi, essendo il corpo avanzato (i piccoli vani motore) più esteso rispetto alla reale consistenza. La presentazione di nuova planimetria catastale modificherà l'identificativo attuale. Per adeguare la mappa Terreni, necessita la presentazione di Tipo Mappale.

Parti comuni: Non ci sono parti comuni ad eccezione di quelle previste per legge sui terra tetto

Servitù: Non ci sono servitù, censi, livelli ed usi civici - trascritti

Normativa urbanistica: La zona in cui ricade la detta U.I. è classificata sul P.R.G. attuale del comune di competenza come sottozona B (1), residenziali di completamento edilizio; normata dall'art. 44 delle N.T.A. Non soggetta a vincolo idrogeologico né paesaggistico

Regolarità Edilizia: 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 risulta agibile. Premesso che il comune di Pescia, non riesce a reperire le pratiche edilizie antecedenti all'anno 1982, che per tale motivo, seppur rintracciati i dati della presentazione in apposito registro, non è possibile l'esatta verifica dell'oggetto; che ciò ha impedito la verifica degli elaborati grafici al C.T.U.; tutto ciò premesso l'immobile è stato costruito e modificato con i seguenti atti abilitativi: Licenza Edilizia n. 10 del 13.01.1968 prot. 16932; Concessione Edilizia a Variante, della sopra citata n. 202 del 10.12.1984, P.E. n. 4518; Concessione Edilizia in Sanatoria (a seguito di Condono Edilizio) n. 20 del 27.04.2000, P.C. n. 661 del 1986; D.I.A. prot. 15841 del 01.09.2000, P.E. n. 210/2000; D.I.A. prot. 22819 del 24.12.2001, P.E. n. 1010/2001 - carente della denuncia di Fine dei Lavori; Agibilità Asseverata, protocollo n. 16393 del 22.06.2007 (alla detta denuncia si allegavano i certificati di regolare esecuzione dell'impianto elettrico).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico. Da esperienza diretta, la detta U.I. ricade in classe energetica G. Lo stato denunciato con l'ultimo atto abilitativo, non corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono ad avviso del CTU principalmente errori grafici di rappresentazione o carenza di esatta rappresentazione. Si rimanda alla perizia per maggiori informazioni.

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

**Stato conservativo**: in buono stato conservativo la parte del fabbricato principale, se pur abbandonata da tempo; mentre necessitante di piccole manutenzioni la parte adibita a magazzino, in costruzione precaria.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero con la presenza di alcuni beni mobili privi di valore commerciale.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

**Prezzo base:** € 79.400,00 (Euro settantanovemilaquattrocento/00)

**Offerta minima:** € 59.550,00 (Euro cinquantanovemilacinquecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00 (millecinquecento/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 n. 3 (Bene n. 3 di cui alla perizia)**

#### **Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo n. 16, piano 1S/1**

Diritti di piena proprietà (1/1) su una porzione di fabbricato di più largo corpo, costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato principale, composto da vani 5 oltre accessori, sotto meglio descritto: piano seminterrato - vano ad uso cantina, di limitata altezza, collegato ai piani superiori da vano scale comune ad altra U.I.; piano terra - corte/passo per raggiungere la parte posteriore del fabbricato, piccola corte di ingresso al vano scale, androne e vano scale, sul lato tergale, stanza caldaia, il tutto comune; piano ammezzato sopra piano terra - pianerottolo di passaggio del vano scale, terrazza di copertura della descritta stanza caldaia a comune; piano primo - ballatoio di arrivo del vano scale comune, ingresso/soggiorno, zona pranzo con angolo cottura entrambi corredati da terrazza, disimpegno, due bagni, tre camere, di cui una corredata da piccola terrazza e ripostiglio con botola e scala retrattile per raggiungere la sovrastante soffitta; piano secondo - due ampi vani ad uso soffitta, uno di limitatissima altezza, oltre metà di ulteriore vano, centrale al fabbricato, posto sopra al sottostante vano scale comune.

Accessibile dalla via comunale, direttamente tramite passo (cancello) pedonale, transitando su corte comune. E' in oltre compresa la quota parte spettante alla detta U.I. su tutte quelle parti, che per legge, uso e consuetudine, sono da ritenersi comuni, in buona parte sopra citate.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia: **Foglio di mappa 95, Part. 252, Sub. 10**, Categoria A2, classe 2, consistenza 8, totale della superficie catastale 170 mq, rendita 723,04, piano 11S-1- 2.

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi.

**Parti Comuni:** Attualmente sono parti comuni; il sub. 6 - identificante il vialetto di accesso al vano scale, lo stesso vano scale, da terra a tetto, la stanza caldaia con la sua copertura; il sub. 11 - identificante la corte/passo di accesso alla parte tergale del fabbricato; oltre le altre parti come per legge e C.C.

**Servitù:** Non ci sono servitù, censi, livelli ed usi civici – trascritti

**Normativa urbanistica:** La zona in cui ricade la detta U.I. è classificata sul P.R.G. attuale del comune di competenza come sottozona B (1), residenziali di completamento edilizio; normata dall'art. 44 delle N.T.A. Non soggetta a vincolo idrogeologico né paesaggistico

**Regolarità edilizia:** 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. Premesso che il comune di Pescia, non riesce a reperire le pratiche edilizie antecedenti all'anno 1982 (vedi certificato dallo stesso rilasciato); che per tale motivo, se pur rintracciati i dati della presentazione in apposito registro (con il nominativo), non è possibile l'esatta verifica dell'oggetto; che ciò ha impedito la verifica degli elaborati grafici al sottoscritto C.T.U.; tutto ciò premesso Il fabbricato in cui è inserita l'U.I. in questione è stato costruito e modificato con i sotto riportati atti abilitativi: Licenza Edilizia n. 109 del 06.06.1974 (si presume) la costruzione del fabbricato principale (part. 252); Licenza Edilizia n. 139 del 05.06.1975 (si presume) variante della precedente (part. 252); Certificato di Abitabilità n. 117 del 1976 (si presume per le U.I. facenti parte dell'intero fabbricato - part. 252); Richiesta di Condono Edilizio (L. 47/85) pratica n. 663 del 29.03.1986, P.G. n. 4704 - ancora oggi da definire in attesa di integrazioni, riguardava la sanatoria per la realizzazione delle cantine al piano seminterrato (part. 252 sub. 4 e sub. 5); Autorizzazione Edilizia n. 431 del 07.09.1990, P.E. n. 10000 - realizzazione forno e sovrastante tettoia (part. 580); Art. 26 (L. 47/85) prot. 421 del 11.02.1992 - sostituzione dell'unica caldaia in 2 caldaie (part. 252 sub. 1); Art. 26 (L. 47/85) prot. 19930 del 23.10.1997 - trasformazione del vano al piano terra destinato a laboratorio in negozio ed uffici vendita di mobili (part. 252 sub. 3); Certificato di Abitabilità prot. 9207 del 27.05.1998 - negozio/uffici vendita mobili (part. 252 sub. 3); D.I.A. prot. n. 17942 del 15.06.2009, P.E. n. 364/0/2009; con dichiarazione di fine dei lavori prot. 12085 del 04.06.2012 - rifacimento della copertura del fabbricato principale (part. 252). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico. Gli impianti presenti, sono sicuramente realizzati all'epoca della costruzione dell'immobile, per tale motivo non sono dotati di certificazione relativa alla legge n. 46/90 e s.m.i.. Anche la sostituzione della caldaia, all'epoca di realizzazione non era soggetta a certificazione di un tecnico specializzato, ma solamente alla certificazione dell'installatore che non è stata reperita. La detta U.I., per esperienza diretta ricade in classe energetica G (APE). Non si riscontrano difformità urbanistiche dell'immobile (anche perché non si trovano gli elaborati grafici presentati alle L.E. originali), salvo: 1) modifiche interne all'appartamento (demolizione di tramezzature); 2) la definizione della richiesta di Condono Edilizio sopra citata. Si rimanda alla perizia per ulteriori dettagli.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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.

**Stato conservativo:** La detta U.I., risulta in buono stato di manutenzione.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da parte debitrice.

**Oneri condominiali:** Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

**Prezzo base: € 95.800,00 (Euro novantacinquemilaottocento /00)**

**Offerta minima: € 71.850,00 (Euro settantunmilaottococinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/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 n. 4 (Bene n. 4 di cui alla perizia)****Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - Via di Montecarlo n. 16, piano 1S/1**

Diritti di piena proprietà (1/1) su una porzione di fabbricato di più largo corpo, costituito da un ufficio (N.B. sugli elaborati grafici allegati all'ultimo atto abilitativo, la detta U.I. era stata denunciata - vedi elaborato grafico - come negozio ed ufficio; in considerazione della sua ubicazione e della destinazione attuale, si ritiene che lo stesso abbia maggiore utilità e collocazione come ufficio) ubicato al piano terra/rialzato, del fabbricato principale, composto da vani 5 oltre accessori, sotto meglio descritto: piano terra/rialzato - accessibile dalla strada comunale tramite transito sulla corte comune, dal passo carrabile, numero 4 vani ad uso ufficio, un vano ad uso archivio, anti bagno e piccolo servizio cieco e corte piccola corte esclusiva che lo circonda su 2 lati. E' in oltre compresa la quota parte spettante alla detta U.I. su tutte quelle parti, che per legge, uso e consuetudine, sono da ritenersi comuni, in buona parte sopra citate.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescia: **Foglio di mappa 95, Part. 252, Sub. 8**, Categoria A10, classe 1, consistenza 5,5, superficie catastale 146 mq, rendita 1065,19, piano T/R.

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato dei luoghi.

Parti Comuni: Attualmente sono parti comuni il sub. 11 - identificante la corte/passo di accesso alla parte tergo del fabbricato; oltre le altre parti come per legge e C.C.

Servitù: Non ci sono servitù, censi, livelli ed usi civici – trascritti

Normativa urbanistica: La zona in cui ricade la detta U.I. è classificata sul P.R.G. attuale del comune di competenza come sottozona B (1), residenziali di completamento edilizio; normata dall'art. 44 delle N.T.A. Non soggetta a vincolo idrogeologico né paesaggistico.

Regolarità edilizia: 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. Premesso che il comune di Pescia, non riesce a reperire le pratiche edilizie antecedenti all'anno 1982 (vedi certificato dallo stesso rilasciato); che per tale motivo, se pur rintracciati i dati della presentazione in apposito registro (con il nominativo), non è possibile l'esatta verifica dell'oggetto; che ciò ha impedito la verifica degli elaborati grafici al sottoscritto C.T.U.; tutto ciò premesso Il fabbricato in cui è inserita l'U.I. in questione è stato costruito e modificato con i sotto riportati atti abilitativi: Licenza Edilizia n. 109 del 06.06.1974 (si presume) la costruzione del fabbricato principale (part. 252); Licenza Edilizia n. 139 del 05.06.1975 (si presume) variante della precedente (part. 252); Certificato di Abitabilità n. 117 del 1976 (si presume per le U.I. facenti parte dell'intero fabbricato - part. 252); Richiesta di Condono Edilizio (L. 47/85) pratica n. 663 del 29.03.1986, P.G. n. 4704 - ancora oggi da definire in attesa di integrazioni, riguardava la sanatoria per la realizzazione delle cantine al piano seminterrato (part. 252 sub. 4 e sub. 5); Autorizzazione Edilizia n. 431 del 07.09.1990, P.E. n. 10000 - realizzazione forno e sovrastante tettoia (part. 580); Art. 26 (L. 47/85) prot. 421 del 11.02.1992 - sostituzione dell'unica caldaia in 2 caldaie (part. 252 sub. 1); Art. 26 (L. 47/85) prot. 19930 del 23.10.1997 - trasformazione del vano al piano terra destinato a laboratorio in negozio ed uffici vendita di mobili (part. 252 sub. 3); Certificato di Abitabilità prot. 9207 del 27.05.1998 - negozio/uffici vendita mobili (part. 252 sub. 3); D.I.A. prot.

n. 17942 del 15.06.2009, P.E. n. 364/0/2009; con dichiarazione di fine dei lavori prot. 12085 del 04.06.2012 - rifacimento della copertura del fabbricato principale (part. 252).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico. Gli impianti presenti, in parte sono sicuramente realizzati all'epoca della costruzione dell'immobile, per tale motivo non sono dotati di certificazione relativa alla legge n. 46/90 e s.m.i. Per quanto riguarda la parte dell'impianto elettrico realizzato con l'art. 26 del 1997, lo stesso non è stato allegato alla dichiarazione di agibilità dell'anno 1998, sopra citata. La detta U.I. da esperienza diretta, ricade in classe energetica G (APE). Nella detta U.I. si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche: modifiche interne rispetto agli elaborati grafici dell'art. 26, sopra citato. Si rimanda alla perizia.

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.

**Stato conservativo:** La detta U.I., risulta in buono stato di manutenzione.

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

**Oneri condominiali:** Non esistono né vincoli né oneri condominiali, in considerazione del fatto che attualmente la proprietà era unica.

**Prezzo base:** € 73.000,00 (Euro settantatremila/00)

**Offerta minima:** € 54.750,00 (Euro cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno al 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.**

\*\*\* \*\*

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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 1 APRILE 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 contenute 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, oltrosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certicatori 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'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](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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **Rge 408/2011 al seguente IBAN IT19P010301380000003614715**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. Rge 408/2011, lotto n. \_\_\_\_\_ (indicare il n. del Lotto di interesse), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](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 2 APRILE 2025 al 7 APRILE 2025, e terminerà alle ore 12:00.**

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

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di 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)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Rge 408/2011"; 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 precedente 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 l'**Is.Ve.G. s.r.l.** con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it), indirizzo mail: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it), [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Giulia Cresci** (email: [giulia.cresci@yahoo.it](mailto:giulia.cresci@yahoo.it); cel:349.2851066, tel. 0573.975870), con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37.

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 **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569)** dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- 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;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati quali "panorama casa", "ville e casali", ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*



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](http://www.astegiudiziarie.it).



Pistoia, 27 novembre 2024



Il Professionista Delegato  
Avv. Giulia Cresci

