

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Vignolini Silvia, CF: VGN SLV 66S59 D612G, avvocato, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/04/2024 nel procedimento esecutivo R.E. n. **60/2021 a norma dell'art. 490 c.p.c.**

AVVISA

che il giorno 7 novembre 2025 alle ore 10:00, presso il proprio studio in Pistoia, Via F. Pacini n. 40, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si 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., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura secondo le disposizioni previste dalla legge.

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 alla emissione del decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione

dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura.

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

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

LOTTO 1 (unico)

Proprietà di 1/1 su

Complesso immobiliare ubicato in Comune di Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini, vocato principalmente ad attività di vendita materiali edili, composto da più corpi di fabbrica oltre che da spazi esterni per deposito materiali, ed impianti fotovoltaici, impianto eolico e impianto di cogenerazione, posti all'interno dei piazzali o sulle coperture delle strutture presenti, composto dai seguenti beni:

Bene 1

(identificato dalle particelle unite 37 sub. 6 - 241 sub. 13 - 259 sub. 3 – è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia, dai fabbricati "A - B - C - D - F - G - P" oltre che dai piazzali che servono detti immobili, posti a nord ed a sud di via Datini)

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 1, risulta composta da:

A) Fabbricato destinato a esposizione materiali edili e di finitura, uffici, sala riunioni (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13);

B) Fabbricato destinato a mostra e magazzino materiali edili (particella 241 sub 13);

C) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13);

D) Tettoia ricovero materiali (particella 241 sub 13) con ai quattro angoli posti gli inseguitori solari (particella 241 sub 13);

F) tettoia copertura veicoli con sovrastante impianto fotovoltaico (particelle 37 sub 6 - 241 sub 13);

G) piazzale materiali da costruzione e rimesse metalliche (particella 259 sub 3);

P) impianto eolico (particelle 241 sub 13 - 259 sub 3);

I fabbricati A - B - C - D, la tettoia F, i piazzali e le rimesse G, l'impianto eolico P, hanno a loro servizio gli spazi scoperti del complesso (posti a nord di Via Datini ed in parte attestanti su Via Garibaldi), utilizzati come parcheggio, giardino, resede, spazi di manovra e transito per gli automezzi, oltre al resede a comune con l'abitazione E e antistante ad essa (mapp. 241 sub 8) e il passo a comune (mapp. 259 sub 6) con unità non compresa nella presente esecuzione.

Confini complessivi: gora rappresentata dal mapp. 52, ..., Via Garibaldi, Via Datini, ..., ..., ..., salvo se altri.

Rappresentazione catastale:

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dagli uniti mappali:

-241 Sub. 13 - 37 sub. 6 e 259 sub. 3, costituenti un'unica unità immobiliare, categoria D/8 e rendita Euro 38.500,00.

Si evidenzia che sia il fabbricato "A" che la tettoia "F" sono stati realizzati al di sopra dell'originario **tracciato di una gora di acque** in merito alla quale si rinvia al paragrafo "precisazioni" della perizia estimativa.

Nella documentazione in atti si precisa che tale gora, detta "Gora dei Mulini" risulta catastalmente identificata nel foglio di mappa 32 dalla particella 52, particella di proprietà di terzi estranei all'esecuzione.

IL G.E. in merito alla detta gora ha osservato che la classificazione della stessa come “acque pubbliche” - formulata nel corso del procedimento all'interno di atti di parte – è stata fatta in termini meramente probabilistici e si profila contraddetta da elementi che possono assumersi come indiziari della contraria natura privata, e cioè l'assenza di cartografia coeva alla costruzione del compendio che attesti la natura pubblica della gora, accatastamento della gora sub specie di proprietà privata già nell'impianto del NCT del 1953, rimasta invariata fino all'attualità; atti di trasferimento della proprietà della particella catastale identificante la gora; diversa connotazione (pubblica) riservata sia al Torrente Agna che al Fosso della Badia pure riportati nel medesimo foglio di mappa d'impianto, *rilevando che quanto sopra porta a ritenere che sussistano, allo stato, elementi presuntivi gravi, precisi e concordanti idonei ad escluderne la natura pubblica.* Ha rilevato inoltre che appare verosimile che fino dal 1982 la gora non fosse classificata tra le acque pubbliche e che il fabbricato realizzato sull'area di sedime (inclusiva della porzione ricadente sulla detta gora) è stato fedelmente riportato nella concessione edilizia 111 del 5.8.1982 e pertanto deve ritenersi da questa integralmente assentito; che lo spostamento della gora dal suo tracciato originario, che è stato solo verbalmente riferito al Perito estimatore non è evincibile dai titoli e non è stato verificato in quanto implicante una indagine estremamente invasiva non richiesta dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. né funzionale alla regolarità della vendita.

Reputa il G.E. non corretto assumere l'intervenuta deviazione dal tracciato originario della gora in termini di abuso incidente sull'intero fabbricato realizzato, profilandosi indispensabile una comparazione tra il tracciato originario e quello successivo (non documentato) onde individuare la porzione di edificato eventualmente insistente sul tracciato (abusivamente) deviato. Vero è che mentre sotto il profilo edilizio il fabbricato risulta compiutamente riportato nella concessione edilizia, lo spostamento della gora configura una fattispecie non richiamata dalla legge regionale 206/2014, il che preclude la possibilità di prevedere quale inquadramento a detto spostamento vorrà dare l'amministrazione comunale e ricorrendo, a quali parametri sarà verosimilmente quantificata la relativa sanzione.

Date le peculiarità del caso e le difficoltà di compiutamente monetizzare tutti i costi di regolarizzazione – come esposto dallo stimatore – la valutazione del compendio e quindi il prezzo è frutto di prudentiali abbattimenti della stima effettuata. La circostanza che porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera A e della tettoia contrassegnata con la lettera F gravi su porzione della gora tombinata rappresentata da una particella che è intestata per la proprietà a terzi non impedisce la messa in vendita del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui versa con la conseguenza che una porzione del fabbricato A di mq. 32 in proiezione da calcolare quindi sui vari piani, ed una porzione della tettoia F di superficie di mq. 10 in proiezione, risultano costruite su una particella di altra proprietà.

Bene 2

(identificato dalla particella 241 sub. 3 è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia dal bene E) Appartamento facente parte del complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 2 e individuata dalla lettera E) è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra (particella 241 sub 3).

L'unità abitativa E ha diritto al resede a comune con il restante compendio immobiliare e antistante all'abitazione stessa (resede comune 241 sub 8).

Confini: beni oggetto della esecuzione su più lati, ... salvo se altri.

Rappresentazione catastale:

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dal mappale:

- **241 Sub. 3**, Categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 76 e rendita Euro 232,41 a seguito di costituzione del 19/05/1990 in atti dal 18/12/1998 classamento (n.38019B.1/1990);

Bene 3

(identificato dalla particella 259 sub. 5 è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia dai beni “L” e “M”)

Porzione facente parte del complesso immobiliare ubicato a Montale (PT) - Via Garibaldi, 10, Via Datini.

La porzione del compendio identificata in perizia dal bene n. 3, è costituita dagli impianti fotovoltaici "L" e "M" posti nel piazzale G e costituenti un'unica unità immobiliare.

Più precisamente l'impianto fotovoltaico “L” insiste sul piazzale G - porzione est (particella 259 sub 5) l'impianto fotovoltaico “M” sul piazzale G - porzione ovest (particella 259 sub 5);

Quanto descritto ha diritto al b.c.n.c. costituito dal passo pedonale e carrabile mappale 259 sub. 6.

Confini: beni oggetto dell'esecuzione su tutti i lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

Quanto sopra descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dal mappale **259 Sub. 5**, Categoria D/1 e rendita Euro 6.680,00

Bene 4

(identificato dagli uniti mappali 37 sub. 5 e 241 sub. 11 è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia dal bene "N")

Porzione facente parte del compendio immobiliare ubicato in Montale Via Garibaldi 10, Via Datini.

La porzione identificata in perizia come bene 4, risulta composta dall'impianto fotovoltaico "N" posto sulla copertura del fabbricato A (mappali uniti 37 sub. 5 e 241 sub. 11).

Confini: beni oggetto dell'esecuzione su tutti i lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

Quanto descritto è rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dagli uniti mappali **37 sub. 5** e **241 sub. 11**, costituenti un'unica unità immobiliare, categoria D/1 e rendita Euro 59,00;

Bene 5

(identificato mappale 241 Sub. 10 è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia dal bene "O")

Porzione facente parte del compendio immobiliare ubicato in Montale Via Garibaldi 10, Via Datini.

La porzione del compendio, identificata in perizia dal bene 5, individua l'impianto fotovoltaico "O" sulla copertura fabbricato B (particella 241 sub 10).

Confini: beni oggetto dell'esecuzione su tutti i lati, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

Quanto descritto è rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dal mappale **241 Sub. 10**, Categoria D/1 e rendita Euro 530,00.

Bene 6

(identificato mappale 241 Sub. 14 è composto, secondo la descrizione fatta in Perizia dal bene "Q")

Porzione facente parte del compendio immobiliare ubicato in Montale Via Garibaldi 10, Via Datini.

La porzione identificata in perizia come bene 6, risulta costituita dall'impianto cogenerazione "Q" (particella 241 sub 14).

L'impianto di cogenerazione Q ha un proprio resede esclusivo, ed è raggiungibile attraversando gli spazi esterni posti a nord di Via Datini, più precisamente è necessario attraversare il piazzale facente parte del bene n. 1.

Confini: gora identificata dal mappale 52, beni oggetto dell'esecuzione su gli altri lati, salvo se altri.

Rappresentazione Catastale

Quanto descritto è rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Montale nel foglio **32** dal mappale **241 Sub. 14**, Categoria D/1 e rendita Euro 190,00.

I beni descritti hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili rappresentati al Catasto Fabbricati del detto Comune nel Foglio **32** dai mappali:

- **241 sub. 8**, bene comune non censibile senza rendita (corte) comune ai sub. 3 e 13 del mappale 241, al sub.6 del mappale 37 e al sub. 3 del mappale 259
- **259 sub. 6**, bene comune non censibile senza rendita (passo carrabile e pedonale) comune ai sub. 3, 4 e 5 del mappale 259, al sub. 6 del mappale 37 e al sub. 13 del mappale 241.

In relazione ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio **32** dai mappali:

- **259 sub. 3** che unito alla particella 37 sub 6 ed alla particella 241 sub 13 costituisce unica unità immobiliare, **259 sub. 5**, **259 sub. 6** e **259 sub. 4** (quest'ultima unità espunta dalla procedura), si precisa che l'attuale divisione nei subalterni 3, 4, 5 e 6 del mappale 259 deriva dalla pratica catastale docFa n. PT0135508 del 19/11/2012 che ha soppresso i pregressi subalterni 1 e 2 creando i sub. 3, 4, 5 e 6. I subalterni 1 e 2 della particella 259 si erano originati a seguito della pratica catastale docFa n. PT0092460 del 28/06/2011 che divideva in due subalterni la particella 259 già censita al Catasto Fabbricati e fino ad allora non divisa in subalterni. La particella 259 è passata dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati in base al Tipo Mappale n. 13093 del 05/02/2010 ed alla pratica docFa n. PT0025549 del 03/03/2010. Prima del 05/02/2010 la particella 259 era censita al solo Catasto Terreni con qualità seminativo arborato.

Dalla storia catastale sopra esposta deriva che gli attuali subalterni 3, 4, 5 e 6 della particella 259 hanno totalmente assorbito l'originaria particella rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio **32** mappale **259** che, infatti, nella visura allo stesso Catasto Terreni è genericamente definita come "ente urbano" e quindi da ricercarsi al Catasto Fabbricati con la divisione in subalterni e con i dati specifici di censimento e rendita. La particella 259 sub. 3 rappresenta le aree che nella planimetria sono descritte come "deposito materiali edili" e "deposito materiali inerti"; la particella 259 sub. 5 rappresenta le strutture ed i sovrastanti impianti fotovoltaici realizzati sulle aree di cui al 259 sub.3; la particella 259 sub. 6 è un bene comune non censibile rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda lo stato conservativo dei beni ed il funzionamento degli impianti si rinvia alla Perizia estimativa in atti.

Precisazioni: Il Perito estimatore evidenzia che il compendio è ubicato in un'area di pericolosità idraulica e in prossimità di un'azienda classificata a rischio rilevante.

Situazione urbanistica:

Dalle Perizie in atti risulta che il compendio immobiliare è stato realizzato con una prima concessione edilizia rilasciata nel 1982, ed è stato oggetto di modifiche, ampliamenti e variazioni nel corso del tempo di cui alle pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montale rilasciate e/o comunicate al detto Comune di cui in appresso:

- 1) Concessione edilizia n. 111 del 5 Agosto 1982 per la "costruzione di un complesso polifunzionale per il commercio";
- 2) C.E. 35/1985 - Variante alla C.E. 111/82;
- 3) C.E. 55/1985 - Variante alla C.E. 111/82;
- 4) C.E. 42/1987 - Variante alla C.E. 111/82 e C.E. 7/88;
- 5) C.E. 7/1988 - Variante alla C.E. 111/82;
- 6) C.E. 11/1989 - Variante alla C.E. 111/82;
- 7) C.E. 77/1989 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988;
- 8) C.E. 19/1992 - Variante alle C.E. 111/82, C.E. 42/1987, C.E. 7/1988, C.E. 77/1989.

La copertura del patio, originariamente realizzato nel fabbricato "A", è stata realizzata in base alle seguenti concessioni:

- 9) Concessione edilizia n. 74 del 22 Agosto 1995 per la "copertura di un patio all'interno di un complesso polifunzionale per il commercio";
- 10) C.E. 71/1996 - Variante alla C.E. 74/95;
- 11) C.E. 66/1997 - Variante alla C.E. 74/95 e C.E. 71/96.

Il compendio è stato oggetto di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 con rilascio di Concessione edilizia a sanatoria n. 2 del 21/10/1996 per "realizzazione di piazzali recintati con muretti e rete con sovrastanti tettoie, nonché alla realizzazione di n. 2 soppalchi interni a fabbricato ad uso commerciale".

- 12) Con DIA 117/2003 vengono apportate modeste modifiche alla mostra fabbricato "A".
Relativamente agli impianti per produzione di energia le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale hanno fornito i seguenti dati:
- 14) DIA 113/2008 (con variante n. 2 del 7/1/2010) per installazione di inseguitori solari (impianto "N") sulla copertura del fabbricato "A";
- 15) DIA 116/2008 per installazione di inseguitori solari (impianto "O") sulla copertura del fabbricato "B";
- 16) DIA 82/2009 (con variante n. 59 del 23/11/2009) per installazione di 2 inseguitori solari agli angoli sud est e sud ovest tettoia "D";
- 17) DIA 83/2009 (con variante n. 58 del 23/11/2009) per installazione di 2 inseguitori solari agli angoli nord est e nord ovest tettoia "D";
- 18) DIA 24/2010 (con variante n. 1 del 14/1/2011) per impianto fotovoltaico "M";
- 19) DIA 31/2010 (con variante n. 2 del 17/1/2011) per impianto fotovoltaico "F";
- 20) DIA 41/2010 per turbina eolica "P";
- 21) DIA 95/2010 (con variante n. 4 del 4/1/2011) per impianti fotovoltaici "L" e "M";
- 22) DIA 11/2011 (con variante n. 50 del 29/07/2011) per impianto fotovoltaico (impianto "O") fabbricato "B";
- 23) COMUNICAZIONE ATTIVITA' LIBERA 27/2012 per impianto fotovoltaico (impianto "N1") sul fabbricato "A".
- 24) P.A.S. 2/2012 del 23/10/2012 per realizzazione impianto cogenerazione a biomassa (impianto "Q");
- 25) SCIA 6/2016 per insonorizzazione impianto cogenerazione a biomassa (impianto "Q").

Sono state inoltre segnalate le seguenti pratiche edilizie SUAP:

- n. 760/06 quale richiesta autorizzazione agli scarichi produttivi fuori pubblica fognatura; - n. 651/12,
- n. 138/15 e n. 715/16.

In merito alla **regolarità edilizia** del compendio dalle perizie in atti, alle quali si rinvia per completezza espositiva e da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, si evince quanto in appresso.

Fabbricato "A" - mostra ed esposizione: Si sono rilevate varie irregolarità che consistono in:

- a) variazioni interne, con diversa collocazione di divisori o aperture; b) modeste variazioni prospettiche (dimensionamento di aperture); c) variazioni di altezza oltre il 2% per il vano patio e mostra; d) aumento volumetrico per parziale chiusura dello spazio al disopra dell'ingresso secondario sul lato ovest; e) scala interna di accesso secondario alla sala riunioni;

Fabbricato "B" - magazzino e mostra materiali edili: Si sono rilevate varie irregolarità che consistono in: a) realizzazione soppalco all'interno del capannone, esteso per la sua quasi totalità, non riportato nei permessi edilizi (superficie circa 610 mq); b) realizzazioni di partizioni interne e scale di collegamento con il soppalco;

Tettoia "C" - ricovero materiali edili: non si è reperito alcun permesso edilizio che ne preveda la realizzazione;

Tettoia "D" - ricovero materiali edili: non si è reperito alcun permesso edilizio che ne preveda la realizzazione;

(vi sono i permessi per la realizzazione ai quattro angoli della tettoia degli inseguitori solari - DIA 82/2009 E DIA 83/2009);

Tettoia "F" con sovrastante fotovoltaico: le dimensioni della tettoia appaiono conformi alla pratica edilizia presentata;

La perizia del CTU rinvia a quella di stima redatta dall'ing. Nerozzi, Consulente anche egli nominato dal Giudice, al cui elaborato si rinvia; nella richiamata perizia si precisa quanto segue: L'impianto fotovoltaico, installato sul fabbricato F, è stato autorizzato con la Dichiarazione di Inizio Attività DIA n°31 del

10/03/2010 presentata al Comune di Montale. Secondo la documentazione reperita i lavori sono terminati in data 02/07/2011, protocollo n°14154. Le tavole di progetto indicano l'installazione di 83 pannelli, da 240 Wp e di un inverter da 20 kW.

Risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 in data 11/11/2010.

Piazzale e rimesse "G": Le rimesse attualmente esistenti sul piazzale a sud di Via Datini sono di superficie più ampia di quelle sanata con la concessione a sanatoria n. 2/96. In detto condono erano rappresentate come tettoie aperte di mq. 375, mentre oggi sono in parte chiuse con pareti in lamiera ed hanno una superficie più ampia di circa 115 mq.

Vi sono poi altre tettoie abusive poste sul lato nord dell'impianto fotovoltaico "L" che non erano riportate nel già citato condono né in successivi permessi edilizi.

Impianto eolico "P": vi è la pratica per la realizzazione della turbina eolica "P" posta nell'area a nord di Via Datini, mentre non si è reperita la pratica per la pala eolica nell'area a sud di via Datini.

In relazione al fabbricato "A" e alla tettoia "F" che sono stati realizzati al disopra dell'originario tracciato di una gora di acque si rinvia al paragrafo "precisazioni" della Perizia estimativa e a quanto esposto sotto il "Bene 1" da intendersi qui integralmente riportato.

Bene 2 - Appartamento "E" il Perito rileva che l'altezza interna di alcuni vani risulta inferiore a 2,70 m. ma vi è la presenza di un controsoffitto. Nei vani senza controsoffitto l'altezza è oltre i 2,70 m.

Bene 3 Il CTU Geometra Scartabelli ha evidenziato che l'Impianto fotovoltaico "L" appare dimensionalmente più piccolo rispetto a quanto risulta dalla DIA 95/2010. La distanza della struttura di sostegno rispetto al confine est del lotto risulta inferiore rispetto a quanto indicato nella stessa DIA. L'impianto fotovoltaico "M" appare traslato più a nord rispetto a quanto risulta dalla DIA 95/2010.

La perizia del CTU rinvia a quella di stima redatta dall'ing. Nerozzi, Consulente anche egli nominato dal Giudice, al cui elaborato si rinvia; nella richiamata perizia si precisa quanto segue: Fabbricato "LM" (Riferimento a "Bene n° 3", Impianto "L"; riferimento a "Bene n° 3" Impianto "M")

L'impianto fotovoltaico, L e M, è stato autorizzato con:

- (L) la Dichiarazione di Inizio Attività DIA n°95 del 06/07/2010 presentata al Comune di Montale. Secondo la documentazione reperita i lavori sono terminati in data 23/12/2010, protocollo n°27227 del 27/12/2010. Le tavole di progetto indicano l'installazione di 347 pannelli, indicativamente da 290 Wp (valore ricavato dalla divisione 99,84 Wp/347 pannelli). Non è stato possibile reperire i dati relativi agli inverter utilizzati. Risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 in data 01/12/2010, protocollo n°1013 del 18/01/2011;

- (M) la Dichiarazione di Inizio Attività DIA n°24 del 25/02/2010 presentata al Comune di Montale. Secondo la documentazione reperita i lavori sono terminati in data 23/12/2010, protocollo n°27226 del 27/12/2010. Le tavole di progetto, indicano l'installazione di 420 pannelli, indicativamente da 240 Wp (valore ricavato dalla divisione 99,84 Wp/420 pannelli). Non è stato possibile reperire i dati relativi agli inverter utilizzati. Risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 in data 01/12/2010, protocollo n°996 del 18/01/2011.

Bene 4

La perizia del CTU rinvia a quella di stima redatta dall'ing. Nerozzi, Consulente anche egli nominato dal Giudice, al cui elaborato si rinvia; nella richiamata perizia si precisa quanto segue:

L'impianto denominato INSEGUITORI installato su parte del fabbricato A (Riferimento a "Bene n° 4") è stato autorizzato con la Dichiarazione di Inizio Attività DIA n°113 del 02/10/2008 presentata al Comune di Montale. La pratica è stata presentata per un impianto con potenza nominale da 19,90 kWp. Secondo la documentazione reperita i lavori sono terminati in data 31/12/2009, con protocollo n°565 del 13/01/2010. Le tavole di progetto indicano l'installazione di 70 pannelli, indicativamente da 285 Wp (valore ricavato dalla divisione 19,90 Wp/70 pannelli). Non è stato possibile reperire i dati relativi all'inverter utilizzato. Non è presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto.

L'impianto installato è parte del Fabbricato "A" (Riferimento a "Bene n° 4", Impianto "N") è stato autorizzato con la Comunicazione di Inizio Attività Libera AL n°27 del 30/03/2012 presentata al Comune di Montale. Nella documentazione reperita non è stata evidenziata la data del fine lavori. È indicato che i pannelli che sono stati installati sono del tipo a tecnologia innovativa". Non è stato possibile reperire i dati relativi agli inverter utilizzati. Non sono presenti dati e indicazioni relative al progettista o alla ditta esecutrice dei lavori.

Bene 5

La perizia del CTU rinvia a quella di stima redatta dall'ing. Nerozzi, Consulente anche egli nominato dal Giudice, al cui elaborato si rinvia; nella richiamata perizia si precisa quanto segue: L'impianto installato sul Fabbricato "B" (Riferimento a "Bene n° 5", Impianto "O") è stato autorizzato con la Dichiarazione di Inizio Attività DIA n°11 del 11/02/2011 presentata al Comune di Montale. La pratica è stata presentata per un impianto con potenza nominale da 43,68 kWp. Con una successiva modifica, protocollo n°16675 del 09/08/2011, la potenza dell'impianto è stata aumentata a 69,375 kWp. Secondo la documentazione reperita i lavori sono terminati in data 18/07/2011. Le tavole di progetto indicano l'installazione di 555 pannelli, indicativamente da 125 Wp (valore ricavato dalla divisione 69,375 Wp/555 pannelli). Non è stato possibile reperire i dati relativi agli inverter utilizzati. Risulta rilasciata la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 in data 18/07/2011, protocollo n°16675 del 09/08/2011.

In merito alle sanatorie o alla rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il Perito estimatore, - dopo un confronto con l'amministrazione comunale, la quale, vista la dimensione del compendio, la molteplicità degli immobili e delle pratiche susseguitesi negli anni, ha rappresentato che solo in presenza di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, può indicare i costi necessari, operazione che esula dall'incarico del perito stimatore - ha effettuato valutazioni da intendersi estremamente di massima e quantificate in € 80.000 per le rimesse in pristino (soppalco fabbricato B, tettoia C, tettoia D, porzione rimesse G), in € 50.000 per le sanzioni per gli abusi sanabili in base all'art. 206 O 209 della Legge Regionale 65/2014, in € 25.000 per i compensi professionali delle pratiche di sanatoria, ribadendo che dette somme sono puramente indicative in base a quanto prima argomentato. Il Perito estimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo e che quanto indicato può essere oggetto di possibili variazioni. Per completezza si rinvia all'elaborato peritale.

Si evidenzia che le circostanze tutte sopra indicate, relative alla presenza della gora, alle sanatorie, alla rimessa in pristino, alla difficoltà di monetizzare i costi di regolarizzazione sono state tenute in considerazione nella determinazione del prezzo base del presente lotto che è conseguenza di vari abbattimenti della valutazione originale.

Per le indicazioni sull'eventuale esistenza di *certificazioni di conformità degli impianti tecnologici* si rinvia alla perizia dell'Ing. Nerozzi.

Non risultano informazioni sulla esistenza di *attestato di prestazione energetica* per gli immobili.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio.

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

Si evidenzia che alcune unità immobiliari del compendio sono oggetto della trascrizione n. 2754 R.P. del 3/6/2013 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pistoia inerente a un contratto di cessione di pigioni che è anteriore al pignoramento e quindi opponibile alla procedura e non

cancellabile; risulta però che il contratto di locazione relativo ai beni della presente procedura è stato risolto.

Disponibilità del bene: il compendio risulta occupato con contratti di locazione opponibili alla procedura. Il GE ha appurato conclusivamente l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati nelle seguenti date 01/06/2019 con ...; 26/01/2015 con ...; 01/06/2019 con ...; 02/01/2013 con ...; e con sentenza n. 318/2025 sono stati dichiarati opponibili alla esecuzione anche gli ulteriori due contratti stipulati entrambi nelle date 02.01.2013 con ... e con ...;

Oneri condominiali: non risultano dalla perizia;

Prezzo base: € 1.687.500,00 (Euro un milione seicentoottantasettemila cinquecento/00);

Offerta minima: € 1.265.625,00 (Euro unmilione duecentosessantacinquemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 35.500,00 (Euro trentacinquemilacinquecento).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "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 **06/11/2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziact.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@giustiziact.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 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 60/2021 R.E. al seguente IBAN IT25X0892213802000000843142, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 60/2021 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 **07/11/2025 al 12/11/2025**, 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, catastali e IVA nella misura e nella modalità prevista dalla legge in ragione della natura strumentale del bene e/o dell'esercizio dell'opzione per l'assoggettamento della vendita a IVA ai sensi di 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);

L'omessa presentazione della dichiarazione nel termine perentorio precluderà l'emissione del decreto di trasferimento e comporterà la revoca dell'aggiudicazione, da parte del G.E., e la segnalazione, da parte del delegato, dell'aggiudicazione all'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (UIF) in termini di operazione sospetta.

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 e/o IVA nella misura e secondo le modalità prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Si dà atto che è in facoltà della parte eseguita esercitare l'opzione IVA.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori, delle imposte e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

*** **

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. 60/2021 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G s.r.l., (Codice Fiscale del legale rappresentante DBR PTR 69R27 D612H) con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26 (Email prenota.pt@isveg.it; pistoiaimmobiliari@isveg.it - Tel.: 0573 - 3571525 o 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Silvia Vignolini, in Pistoia Via F. Pacini n. 40 (Tel.: 0573.977566; Fax: 0573.25530).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- Pubblicazione dell'estratto sul quotidiano "La Nazione".

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

Pistoia, 30 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Silvia Vignolini