

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

Il sottoscritto **Avv. Tommaso Porcu Guidi**, con studio in Pistoia, Via Filippo Pacini n°36, CF: PRC TMS 77M25 G713M, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 15.05.2025 nel procedimento esecutivo **R.G.E. 1/2025**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 aprile 2026 alle ore 11,00**, 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, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie nonchè 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:

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare ad uso abitativo libera su due lati, posta al piano secondo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato “Palazzo Baldi”. Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e servizio igienico. L'appartamento è inoltre corredata di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

- CONFINI: - l'appartamento confina con: parti comuni, stessa proprietà eseguita su due lati, distacchi su parti comuni, distacchi su proprietà ARREDAMENTI GOTI DI GOTI NATALE E C. S.N.C., s.s.a. Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni, proprietà Anzuini Giuliano/Magrini Silvio, stessa proprietà, proprietà Gentilcore Pietro Antonio/Piliero Teresa, s.s.a

- ACCESSO: l'immobile si trova in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto.

- PARTI COMUNI: il Lotto n° 1 (appartamento e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133;
- Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53.

Il solo appartamento ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;
- Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13;
- Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

- RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il compendio pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 12, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 62, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 62, rendita catastale euro 206,58, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2, il tutto come da Variazione del 09/11/2015;
- Particella 133, Subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015.

- PLANIMETRIA CATASTALE: da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'appartamento), del 18/05/2005 Protocollo n. PT0053769 e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità dovuta alla mancata realizzazione del muretto fra la zona di ingresso ed il soggiorno/pranzo. Per regolarizzare tale difformità è necessario ripristinare lo stato assentito con

la realizzazione del muretto per ricreare le due zone distinte. Il costo relativo alla suddetta opera è descritto e conteggiato nella stima dell'esperto in Euro 500,00.

- SERVITU': non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

- PATTI: il compendio pignorato risulta libero da persone.

- CONTINUITA' TRASCRIZIONI ex art. 2650 c.c.: si rileva continuità delle trascrizioni.

- STATO CONSERVATIVO: il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente). Il fabbricato condominiale denominato "Palazzo Baldi", di cui fa parte il bene pignorato, è costituito dal corpo di fabbrica principale (libero su tre lati, che si sviluppa su quattro piani fuori terra) e da un corpo di fabbrica secondario tergale (libero su tre lati, che si sviluppa su due piani fuori terra), realizzati in aderenza e collegati fra loro. Il fabbricato principale (dov'è ubicato l'appartamento per civile abitazione pignorato) presenta uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottottraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottottraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottottraccia è costituito da caldaia interna (installata nella zona di ingresso) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottottraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2006 (Dichiarazione di Conformità del 27/09/2006). Sono inoltre presenti due unità frigo esterne con split interni, per la climatizzazione dell'ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura e della camera.

In ogni caso, si rimanda alla perizia per ulteriori approfondimenti.

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;

- Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;

- Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345;
- Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, a seguito della domanda presentata in data 18/06/2005 protocollo n. 13612;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005.
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E REGOLARITA' IMPIANTI:

E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

- STATO DI OCCUPAZIONE: alla data dell'ultimo accesso dell'ISVEG (22.10.2025) l'immobile risulta libero da persone e sono presenti alcuni beni mobili.

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

Disponibilità del bene:

Il compendio pignorato risulta libero da persone.

Oneri condominiali:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il costo medio annuo del condominio ordinario risulta Euro 497,00. Risulta morosità maturata pari ad Euro 1.270,08 (per l'esercizio in corso e dell'anno precedente); risultano altresì spese straordinarie già approvate per Euro 196,61.

*** * * * *

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

Offerta minima: € 54.500,00 (Euro cinquantaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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° 2:

Diritti di piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione libero su due/tre lati, posto ai piani secondo e terzo di più ampio fabbricato residenziale condominiale denominato "Palazzo Baldi". Il bene si trova nel Comune di Monsummano Terme (distante circa 1,9 Km. dal centro della città e circa 1,3 Km. dalla frazione di Cintolese), località Vergine dei Pini, Via Francesca n.c. 1228; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Francesca si accede all'appartamento attraverso corte esterna ed ingresso/vano scala comuni. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano terzo sottotetto), camera e servizio igienico, al piano secondo; vano scala e tre vani soffitta, al piano terzo sottotetto (accessibile con scala alla marinara). L'appartamento è inoltre corredato di posto auto scoperto esclusivo, ubicato al piano terra con accesso dalla corte comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

- CONFINI: - l'appartamento confina con: parti comuni, stessa proprietà esecutata, distacchi su parti comuni, distacchi su proprietà Anzuini Giuliano/Cappelli Serafino/Magrini Silvio, distacchi su proprietà ARREDAMENTI GOTI DI GOTI NATALE E C. S.N.C., s.s.a.

Il posto auto scoperto esclusivo confina con: parti comuni su tre lati, proprietà Strino Jessica, s.s.a.-

- ACCESSO: l'immobile si trova in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture produttive, commerciali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto.

- PARTI COMUNI: il lotto n° 2 (appartamento e posto auto scoperto esclusivo) ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16: - Particella 806 – corte a comune di tutti i Subalterni delle Particelle 53 e 133; - Particella 133, Subalterno 3 – corte a comune di tutti i Subalterni della Particella 133 e dei Subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 23 della Particella 53. Il solo appartamento ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Monsummano nel Foglio 16: - Particella 53, Subalterno 19 - ingresso a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23;

- Particella 53, Subalterno 20 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12, 13, 16 e 23; - Particella 53, Subalterno 21 – vano scale a comune dei Subalterni 11, 12 e 13; - Particella 53, Subalterno 22 – ripostiglio a comune dei Subalterni 11, 12, 13 e 16.

- RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il compendio pignorato, risulta attualmente censito all’N.C.E.U. del Comune di Monsummano Terme nel Foglio 16:

- Particella 53, Subalterno 13, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 63, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 63, rendita catastale euro 180,76, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano 2-3, il tutto come da Variazione del 09/11/2015;

- Particella 133, Subalterno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 22,31, ubicato in Via Francesca Vergine dei Pini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015;

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

- SERVITU': non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

- PATTI: l’immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022, per la durata di quattro anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3 comma 1 della L. 431/98, da recapitarsi mediante lettera AR almeno sei mesi prima della scadenza, precisamente entro il 30.06.2030. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 5.400,00 annui (corrisposti in rate mensili anticipate di euro 450,00 ciascuna scadente entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese).

- CONTINUITA' TRASCRIZIONI ex art. 2650 c.c.: si rileva continuità delle trascrizioni.

- STATO CONSERVATIVO: il bene immobile versa in uno stato di conservazione normale (sufficiente). Il fabbricato condominiale denominato “Palazzo Baldi”, di cui fa parte il bene pignorato, è costituito dal corpo di fabbrica principale (libero su tre lati, che si sviluppa su quattro piani fuori terra) e da un corpo di fabbrica secondario tergale (libero su tre lati, che si sviluppa su due piani fuori terra), realizzati in aderenza e collegati fra loro. Il fabbricato principale (dov’è ubicato l’appartamento per civile abitazione pignorato) presenta uno stato di conservazione discreto all'esterno ed uno stato di conservazione sufficiente all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Internamente presenta uno stato di conservazione normale (sufficiente), è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte

interne sono in legno con finitura al naturale. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottottraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottottraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottottraccia è costituito da caldaia interna (installata nella zona di ingresso) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottottraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2006 (Dichiarazione di Conformità del 27/09/2006). Sono inoltre presenti due unità frigo esterne con split interni, per la climatizzazione dell'ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura e della camera.

In ogni caso, si rimanda alla perizia per ulteriori approfondimenti.

- **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE** : l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 133 del 25/05/1987;
- Piano Attuativo di Recupero n. 1 del 2002;
- Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004, per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, a seguito della domanda presentata in data 31/12/2003 protocollo n. 26345;
- Denuncia di Inizio Attività del 29/11/2005 protocollo n. 26020, con Atto di Assenso n. 18 del 07/11/2005, per Variante alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/06/2006 protocollo n. 12887, per deposito di Variante finale alla Concessione Edilizia n. 34 del 06/05/2004 e successiva Variante protocollo n. 26020 del 29/11/2005;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità P.E. n. 7/2007, protocollo n. 1931 del 26/01/2007.

- **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E REGOLARITA' IMPIANTI:**

E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

- **STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile e completamente arredato.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022, per la durata di quattro anni dal 01/01/2023 al 31/12/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98, da

recapitarsi mediante lettera AR almeno sei mesi prima della scadenza, precisamente entro il 30.06.2030. Il canone di locazione è stato convenuto in euro 5.400,00 annui (corrisposti in rate mensili anticipate di euro 450,00 ciascuna scadente entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese).

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.

Disponibilità del bene:

per il bene pignorato è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione stipulato fra le parti a Monsummano Terme il 21/12/2022 (registrato Pescia in data 21/12/2022 al n. 4791 serie 3T e codice identificativo TZ222T004791000HH) per la durata di quattro anni a partire dal 01/01/2023 al 31/12/2026, prorogato (per altri quattro anni) fino al 30/12/2030; per il convenuto prezzo di euro 5.400,00 annui (in 12 rate uguali anticipate di euro 450,00 da corrispondere entro il giorno 15 di ogni mese). Come specificato meglio in perizia, l'oggetto della locazione risulta l'appartamento con i locali soffitte (ad esclusione del posto auto scoperto), la cui superficie linda calcolata risulta pari a 68,10 mq.

Oneri condominiali:

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il costo medio annuo del condominio ordinario risulta Euro 454,59. Risulta morosità maturata pari ad Euro 1.391,78 (per l'esercizio in corso e dell'anno precedente); risultano altresì spese straordinarie già approvate per Euro 172,56.

*** * * * *

Prezzo base: € 51.000,00 (Euro cinquantunmila/00),

Offerta minima: € 38.000,00 (Euro trentottomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 28 aprile 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

N.B.:

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 1/2025 al seguente **IBAN IT40S0103013800000003740071**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva R.G.E. 1/2025, lotto n° 1/lotto n° 2, 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 29 aprile 2026 al 4 maggio 2026, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decaduta 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 24/2024"; 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** incaricato l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. **0573.3571532, 0573.3571525, 0573.308256** www.isveg.it indirizzo email **prenota.pt@isveg.it** da utilizzare anche per la prenotazione delle visite, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Tommaso Porcu Guidi, con studio in Via Filippo Pacini n° 36, Pistoia, 0573/364564, 338/6353235, email: tommasoporcuguidi@hotmail.it, tommaso.porcuguidi@pec.avvocatipistoia.it.**

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

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

La partecipazione alla vendita implica:



- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- 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 (corredato 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;

- 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.

Pistoia, 25.11.2025



Il Professionista Delegato

Avv. Tommaso Porcu Guidi

