

TRIBUNALE DI PISTOIA**Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, (C.F. BRTLRA76A63G713O), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott. Sergio Garofalo, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 10.07.2025, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.E. n. 11/2025** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **Mercoledì 13 Maggio 2026 alle ore 10,00** presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, 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 nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Sull'immobile risulta trascritto a Pistoia in data 19.11.2009 atto di costituzione di fondo patrimoniale (Reg. Gen n. 10170 e Reg. Part. 5997).

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 UNICO

BENE N° 1- Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicato a Montecatini Terme (PT) – Piazza del Popolo n. 20 – Vicolo dell'Olivo - piano terzo.

Diritto di piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Albergo Centrale", di sei piani fuori terra oltre porzione interrata, avente destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, sito in Comune di Montecatini Terme, con ingresso sia da Piazza del Popolo che dal Vicolo dell'Olivo, e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano terzo, composta da due vani, disimpegno e servizio igienico. Si accede all'unità immobiliare mediante parti condominiali quali ingressi, scale, terrazza, ascensore e disimpegni/corridoi, che permettono l'accesso sia da nord (su Piazza del Popolo), che da sud (su Vicolo dell'Olivo). Il complesso immobiliare ricade in pieno centro urbano con affaccio su una delle principali piazze del paese, zona caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione alberghiera, commerciale e terziaria, raggiungibile con buona viabilità e ben servita da mezzi pubblici; mentre i parcheggi presenti nelle immediate vicinanze sono per lo più con dispositivi a pagamento.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerENZE, adiacenze, pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, oltre che dai successivi titoli edilizi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dell'esecutato.

L'intero complesso immobiliare è costituito in condominio con la denominazione "Condominio Piazza del Popolo 20" e attualmente risulta amministrato dallo Studio Arcangioli con sede in Montecatini Terme via U. Foscolo 43-45. Dai colloqui avuti da parte del tecnico stimatore con l'Amministratore e dopo esplicita richiesta inviata per e-mail, lo stesso ha dichiarato che l'esecutato non ha morosità con il Condominio ovvero fino alla data della redazione della perizia di stima era in regola con il pagamento di tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione previste per gli interventi di ristrutturazione e trasformazione previste con l'intervento edilizio in fase di ultimazione. Lo stesso Amministratore ha dichiarato che non è stato ancora redatto il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali che saranno predisposte al termine dei lavori.

Il bene ha una destinazione autorizzata, in base ai permessi edilizi rilasciati, di unità immobiliare direzionale (ufficio); di fatto, per la sua conformazione e dotazione, ha anche tutte le predisposizioni necessarie per essere utilizzato come locale abitativo.

L'intero complesso immobiliare si presenta in buono stato per essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la trasformazione da struttura alberghiera a commerciale, residenziale e direzionale; **mancano da eseguire gli allacciamenti alle utenze e alla rete fognaria ed i relativi collaudi**. L'unità immobiliare in oggetto appare in ottime condizioni, trattandosi di unità non ancora utilizzata.

Fa parte dell'immobile in oggetto la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del complesso immobiliare così come determinate dall'art. 1117 del codice civile; in particolare, sono tra le parti a comune al bene in oggetto le seguenti porzioni rappresentate in Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 24 dai mappali: - 7 sub. 9, Bene comune non censibile (disimpegno) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69; - 7 sub. 51, Bene comune non censibile (ingresso, scale, terrazza, disimpegno, ascensore, vani tecnici e centrale termica) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69; - 7 sub. 70, Bene comune non censibile (disimpegno/corridoio) comune ai sualterni dal 13 al 47 e dal 52 al 67 e al sub. 69.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile viene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme (PT) nel foglio di mappa 24, particella 7, sub. 33, zona censuaria 1, categoria

D2, rendita Euro 500,00 piano 3,

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Lo stato di fatto non corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 30/08/2002 pratica n.103163. La difformità è relativa alla destinazione d'uso che non corrisponde con quanto legittimato dalla pratica edilizia di trasformazione del complesso immobiliare. Per una corretta rappresentazione catastale dovrà essere variata la categoria catastale, dall'attuale D/2 (immobili a destinazione ricettiva - alberghi, pensioni, ecc.), ad ufficio/studi privati categoria A/10. Per le modifiche descritte, incidendo sul classamento dell'unità immobiliare, occorre presentare una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà i dati e la rendita catastale. La spesa per la redazione e presentazione della citata variazione è di circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione. Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, in zona AA-A "Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva"; Zona regolamentata dall'articolo 73 (e connessi), delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico.

L'immobile 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. Dai controlli eseguiti presso gli uffici competenti del Comune di Montecatini Terme, l'intero edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Montecatini Terme:

- Licenza Edilizia n. 2836/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, n. 2710 del 16/10/1995;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994, n. 171 del 06/03/1998;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 05/07/2000 protocollo n. 11346, a cui ha fatto seguito il deposito del certificato di agibilità il 29/09/2000;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 06/02/2002 protocollo n. 61, e successiva presentata il 18/07/2002 protocollo n. 436, a cui ha fatto seguito il deposito del certificato di agibilità il 08/08/2002;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 31/07/2000 protocollo n. 11376, decaduta il 24/07/2004 senza che i lavori siano stati ultimati;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 2003/0395 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme il 08/03/2005;

- Denuncia Inizio Attività n. 2008/0177, presentata in data 05/03/2008 protocollo n. 7525;

- Permesso di Costruire n. 2017/0222 rilasciato dal Comune di Montecatini Terme il 03/04/2018, relativo alla 10 di 17 trasformazione della struttura ricettiva in edificio misto ad uso commerciale, residenziale e direzionale; permesso prorogato di 3 anni con Comunicazione del 20/01/2021 protocollo n. 2711;

- Attestazione asseverata di Agibilità presentata il 15/05/2023 protocollo 23085, relativa a cabina elettrica a servizio del complesso immobiliare;

- Deposito di Variante Finale pratica n. 2024/23 (riferita al permesso di Costruire 2017/0222), presentato il 16/01/2024 protocollo n. 2729;

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata pratica n. 2024/25 (per la realizzazione di opere minori quali l'imbiancatura il completamento della pavimentazione, gli allacciamenti, ecc.), presentata il 17/01/2024 protocollo n. 2860, i cui lavori sono in parte da completare.

Successivamente non risultano rilasciati e/o presentati altri permessi edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio citato e specificatamente agli elaborati grafici allegati al Deposito dello Stato Finale presentato il 16/01/2024; **con la precisazione che la mancanza dell'Attestazione di Agibilità/Abitabilità non impedisce la vendita coattiva del bene.**

Attualmente sia l'APE che le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici non sono stati reperiti; probabilmente perchè manca l'ultimazione completa di tutti gli interventi, gli allacciamenti alle utenze ed il collaudo.

Di norma, alla presentazione dell'Attestazione di Agibilità, vengono allegati sia l'Attestato di Prestazione Energetica che le Certificazioni di Conformità degli impianti; oltre alle planimetrie catastali aggiornate.

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

Stato conservativo: l'immobile si presenta in buono stato conservativo per essere stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per la trasformazione da struttura alberghiera a commerciale,

residenziale e direzionale; come già sopra precisato mancano da eseguire gli allacciamenti alle utenze, alla fognatura e i relativi collaudi.

Il bene in oggetto è situato al piano terzo di un ampio edificio di tipo condominiale che è stato interessato da un'intervento generale di ristrutturazione e trasformazione da ricettivo (albergo), a commerciale, residenziale edirezionale; intervento che, per la completa ultimazione, manca il completamento di opere accessorie minori tra cui gli allacciamenti alle utenze, i collaudi degli impianti e la chiusura dei lavori con gli adempimenti relativi. L'unità immobiliare risulta completa in ogni sua parte e presenta le seguenti caratteristiche principali: ESPOSIZIONE: L'unità è esposta a sud sulla corte interna; PARETI INTERNE ED ESTERNE: Le pareti interne ed esterne sono rifinite ad intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate; le pareti del bagno sono complete di rivestimento in ceramica; PAVIMENTAZIONE INTERNA: Gres porcellanato; INFISSI INTERNI ED ESTERNI: In legno verniciato; Porte interne in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ECC.: Gli impianti sono sottotraccia ed appaiono completi in ogni sua parte (non sono funzionanti in quanto mancano gli allacciamenti condominiali); l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale ed avviene mediante elementi a parete tipo Fan Coil. DOTAZIONI CONDOMINIALI: L'intero fabbricato risulta completo con rifiniture in parte rinnovate ed in parte dell'epoca di costruzione; è presente ascensore a servizio anche dell'unità in oggetto.

Regime fiscale: La vendita del bene non è soggetta IVA, ma ad imposta di registro, oltre all'imposta catastale ed ipotecaria.

Certificazione energetica: Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 49.500,00 (Euro quarantanovemilacinquecento/00);

Offerta minima: € 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato per eccesso alle 500 euro.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/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 “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 12/05/2026, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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:

- cognome, 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

ASTE GIUDIZIARIE®

rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del 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 deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 PEC per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito www.tribunale.pistoia.giustizia.it (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerta dovrà altresì contenere

- 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, nonché 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 della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e pervenire 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);
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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 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 all'aggiudicatario.

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. 11/2025 R.E. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT13U0892213807000000847354**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 11/2025 R.G.E., lotto unico, 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 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 13/05/2026 al 18/05/2026, 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 l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato 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 di 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/o non renderà la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il Giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alla 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 c.p.c.

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

Inoltre, entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire al professionista delegato una corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

*** **

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. 11/2025 R.E. Tribunale di Pistoia"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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 Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256, www.isveg.it ed indirizzo mail prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, tel. 0573/22288, email: lara.bertocci4@gmail.com pec: lara.bertocci@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.

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a

intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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'avviso di vendita telematica 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 - Plus"** dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**;
- Invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;

Ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'asta e di visita del bene in vendita sono reperibili sui siti web "astegiudiziarie.it", "astetelematiche.it" e "reteaste.tv", nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia, "tribunale.pistoia.giustizia.it" (inserendo nei rispettivi motori di ricerca il codice asta 2803888).

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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, 19 Gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lara Bertocci