

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

Il sottoscritto Avv. Annachiara Licci, c.f. LCC NCH 88E60 L949G, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 9 gennaio 2026 nel procedimento esecutivo n. 115/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027 ore 9:30** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, n. 14, 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 e 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 giorni 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 relativa "base di offerta"

LOTTO UNICO

Bene 1: Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9, piano 1

Diritti di proprietà (quota 1/1) su unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale, libera su tre lati, ubicata al piano primo di più ampio fabbricato con destinazione mista residenziale e direzionale (libero su quattro lati, su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, costituito dallo stesso bene n. 1, da due abitazioni, da cantina e da tre box auto di cui fa parte il bene n. 2 di cui *infra*), dotato di corte esterna e di strada di accesso comuni.

Il fabbricato è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9, in zona periferica di mezza collina, prevalentemente residenziale, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto.

La zona (di particolare pregio paesaggistico) è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto.

Si accede al fabbricato ed alla corte comune, sia da Via Dello Schiavo (ad est), che da Via delle Pietre Cavate (ad ovest), attraverso la strada di accesso a comune. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede al bene n. 1, sia attraverso il vano scala a comune, che attraverso la corte esterna esclusiva.

Il bene n. 1 è composto da ampia zona di ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio, archivio e servizio igienico, oltre alla corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.

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 del proprietario debitore.

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

Il bene presenta per l'ufficio superficie netta di 204,00 mq, superficie lorda di 228,00 mq, coeff. 1, superficie convenzionale 228,00 mq, altezza 2,80 m, piano 1; quanto al cortile superficie netta di 125,00 mq, superficie lorda di 125,00 mq, coefficiente 0,18, superficie convenzionale 22,50 mq; altezza 0,00, piano 1; totale superficie convenzionale complessiva 250,50 mq.

Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati al **foglio 5, part. 24, sub. 14, categoria A10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 245 mq, rendita Euro 1150,41, piano 1.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base a un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'unità immobiliare direzionale) del 11/02/2021 Protocollo n. PT0003489 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), sono emerse le seguenti difformità (dovute all'utilizzo a civile abitazione degli spazi ed al collegamento degli stessi con l'unità immobiliare adiacente):

- nel wc, utilizzato come ripostiglio, non sono presenti i rivestimenti, le schemature degli impianti, i sanitari e le rubinetterie;

- la tramezzatura con porta, fra il disimpegno dell'unità immobiliare in oggetto ed il disimpegno a comune, è stata demolita/rimossa;

- porzione dell'ingresso è stata adibita a cucina con angolo cottura;

- in prossimità della suddetta cucina, una tramezzatura con porta è stata demolita/rimossa per permettere il collegamento con l'unità immobiliare adiacente;

- le altezze interne dell'ingresso risultano di ml. 2,66 anziché ml. 2,70.

Per regolarizzare tali difformità è necessario il ripristino dello stato assentito per quanto riguarda la realizzazione del bagno, la ricostruzione delle due tramezzature con porta e la rimozione della cucina. Per quanto riguarda l'altezza interna "errata", dovrebbe essere predisposta una planimetria aggiornata e corretta. I costi relativi alle suddette opere sono descritti e conteggiati nella stima di cui alla relazione del CTU.

Quanto alle parti comuni si evidenzia che in base indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 22/01/1998 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince che l'unità immobiliare con destinazione direzionale ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5:

- Particella 24, Subalterno 4 – BCNC (Locale autoclave, centrale termica) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13;

- Particella 24, Subalterno 5 – BCNC (Vano scala e apparecchiature di condizionamento) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13;

- Particella 972, Subalterno 1 – BCNC (Strada di accesso) a tutti i subalterni della Particella 24;

- Particella 972, Subalterno 2 – BCNC (Apparecchiature cancello) a tutti i subalterni della Particella 24;

- Particella 972, Subalterno 3 – BCNC (Torre evaporativa impianto di condizionamento) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13 della Particella 24.

Normativa urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole vigente, secondo quanto indicato nella relazione del CTU, è il Regolamento Urbanistico n. 2 adottato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015.

Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade:

-alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale – Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 – Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA);

-alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici – Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

- Licenza Edilizia n. 100/1968 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1968 per la costruzione di abitazione;

-Licenza Edilizia n. 64/1969 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1969 per progetto di variante (villa civile abitazione) Via dello Schiavo;

-DIA n. 171/1998 del 30/07/1998 depositata per realizzazione di recinzione (parere muro di cinta C.e. n. 105/98);

-Atto di assenso n. 80/2004 a DIA per modifiche estetiche rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole;

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996 con Abitabilità e/o Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998, per ampliamento di fabbricato ad uso residenziale e direzionale, con modifiche interne ed esterne, costruzione di locali accessori al servizio del medesimo;

-Accertamento di Conformità in Sanatoria (ai sensi del l'Art. 209, comma 6 della L.R. n. 65/2014) n. 09/17 (P.E. n. 6047) a seguito di istanza del 16/12/2016 protocollo n. 19676/VI/3 per modifiche interne a locale ad uso direzionale;

-CILA n. 15/2021 depositata il 23/02/2021 protocollo n. 3166/VI/3 per frazionamento di una unità in due unità immobiliari senza intervenire sulle strutture, sugli impianti esistenti e senza necessità di opere edilizie.

L'unità immobiliare direzionale risulta priva di Agibilità attestata dopo l'Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17.

In base a un confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche (in particolare alla CILA n. 15/2021, all' Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), sono emerse le seguenti difformità (dovute all'utilizzo a civile abitazione degli spazi ed al collegamento degli stessi con l'unità immobiliare adiacente):

-nel wc, utilizzato come ripostiglio, non sono presenti i rivestimenti, le schemature degli impianti, i sanitari e le rubinetterie;

-la tramezzatura con porta, fra il disimpegno dell'unità immobiliare in oggetto ed il disimpegno a comune, è stata demolita/rimossa;

-porzione dell'ingresso è stata adibita a cucina con angolo cottura;

-in prossimità della suddetta cucina, una tramezzatura con porta è stata demolita/rimossa per permettere il collegamento con l'unità immobiliare adiacente;

-le altezze interne dell'ingresso risultano di ml. 2,66 anziché ml. 2,70 (la misura di ml. 2,70 viene riportata nei grafici della CILA, mentre i grafici delle sanatorie riportano la misura di ml. 2,66). Per regolarizzare tali difformità è necessario il ripristino dello stato assentito per quanto riguarda la realizzazione del bagno, la ricostruzione delle due tramezzature con porta e la rimozione della cucina.

Per quanto riguarda l'altezza interna "errata", dovrebbe essere corretta con la presentazione di una CILA tardiva. I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima di cui all'elaborato peritale del CTU.

Confini: L'unità immobiliare direzionale confina con: parti comuni, distacchi su parti comuni, proprietà *****, s.s.a.

Bene 2: Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9, piano 1

Diritti di piena proprietà (quota 1/1) su box auto, libero su un lato, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con destinazione mista, già descritto per il bene n. 1.

Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede direttamente al bene n. 2 in questione, che risulta composto da unico vano.

Il bene n. 2 in questione ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge.

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 del proprietario debitore.

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

Il bene presenta superficie netta 34,00 mq, superficie lorda 39,00 mq, coefficiente 0,50, superficie convenzionale 19,50 mq, altezza 2,35 m, piano T; totale superficie convenzionale complessiva 19,50 mq.

Il bene risulta rappresentato al Catasto Fabbricati al **foglio 5, part. 24, sub. 9, categoria C6, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 39 mq, rendita Euro 100,09, piano T.**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa al box auto) del 22/01/1998 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), è emersa una difformità dovuta alla realizzazione di una tramezzatura in cartongesso con porta per dividere in due porzioni il box auto. Per regolarizzare tale difformità è necessario il ripristino dello stato assentito con la rimozione della porta e la demolizione della tramezzatura, oltre al ripristino degli intonaci e le tinteggiature.

I costi relativi alle suddette opere sono descritti e conteggiati nella stima di cui alla relazione del CTU.

Quanto alle parti comuni si evidenzia che in base alle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 22/01/1998 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince che il box

auto ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5:

-Particella 972, Subalterno 1 – BCNC (Strada di accesso) a tutti i subalterni della Particella 24;

-Particella 972, Subalterno 2 – BCNC (Apparecchiature cancello) a tutti i subalterni della Particella 24.

Normativa urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole vigente, secondo quanto indicato nella relazione del CTU, è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade:

-alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale – Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 – Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA);

-alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici – Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici – Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

Regolarità edilizia: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

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

-Licenza Edilizia n. 100/1968 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1968 per la costruzione di abitazione;

-Licenza Edilizia n. 64/1969 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1969 per progetto di variante (villa civile abitazione) Via dello Schiavo;

-DIA n. 171/1998 del 30/07/1998 depositata per realizzazione di recinzione (parere muro di cinta C.e. n. 105/98);

-Atto di assenso n. 80/2004 a DIA per modifiche estetiche rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole;

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996, con Abitabilità e/o Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998, per ampliamento di fabbricato ad uso residenziale e direzionale, con modifiche interne ed esterne, costruzione di locali accessori al servizio del medesimo;

-Accertamento di Conformità in Sanatoria (ai sensi del l'Art. 209, comma 6 della L.R. n. 65/2014) n. 09/17 (P.E. n. 6047) a seguito di istanza del 16/12/2016 protocollo n. 19676/VI/3 per modifiche interne a locale ad uso direzionale;

-CILA n. 15/2021 depositata il 23/02/2021 protocollo n. 3166/VI/3 per frazionamento di una unità in due unità immobiliari senza intervenire sulle strutture, sugli impianti esistenti e senza necessità di opere edilizie.

Il box auto risulta provvisto di Attestazione di Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche (in particolare all' Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), è emersa una difformità dovuta alla realizzazione di una tramezzatura in cartongesso con porta per dividere in due porzioni il box auto.

Per regolarizzare tale difformità è necessario il ripristino dello stato assentito con la rimozione della porta e la demolizione della tramezzatura, oltre al ripristino degli intonaci e le tinteggiature.

I costi relativi alle suddette opere sono descritti e conteggiati nell'elaborato del CTU.

Confini: Il box auto confina con: parti comuni, proprietà *****, terrapieno, s.s.a.

Disponibilità dei beni: occupato senza titolo; si precisa che è stato emesso ordine di liberazione e che l'esecuzione di tale ordine è stata sospesa fino all'aggiudicazione.

Oneri condominiali: non presenti.

Prezzo base: € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00);

Offerta minima: € 119.000,00 (Euro centodiciannovemila/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

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

*o*o*

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 spese dell'aggiudicatario.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche del bene in generale e delle parti esclusive si rimanda alla consulenza tecnica d'ufficio corredata dagli allegati e dalla documentazione fotografica presente nel fascicolo d'ufficio del Tribunale.

I beni sopra descritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella Ctu, anche per quanto riguarda la regolarità delle concessioni edilizie e per il rilascio della licenza di agibilità e/o abitabilità e la conformità edilizia ed urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza con le parti comuni

dell'edificio tali per legge o per destinazione e quali risultanti dai titoli di provenienza, inclusi eventuali vincoli derivanti da diritti personali di godimento, dei quali, pur non risultando dalla documentazione agli atti, non viene garantita l'inesistenza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sugli immobili potrebbero gravare trascrizioni di domande giudiziarie (si rimanda alla Ctu) non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, ma mediante provvedimento del Giudice Civile e, in particolare, nell'esecuzione n. 115/2025 rges non è suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento la domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione con cui è stata proposta azione revocatoria, come indicato anche nella relazione del CTU.

Tutte le notizie inerenti l'immobile pignorato, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava pertanto l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia descrittiva.

La relazione dell'esperto relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati tramite i canali di pubblicità e presso lo studio del sottoscritto Avvocato nei giorni di mercoledì e giovedì dalle 16.30 alle 18.30, previo appuntamento telefonico (tel 0573/934661).

Per una più analitica descrizione dei beni posti in vendita nonché per maggiori informazioni relativamente allo stato di possesso ed alla regolarità e conformità urbanistica e catastale dei beni si rimanda alla relazione peritale redatta dall'Arch. Magni Federico, con studio in 51039 – Quarrata (PT), Via Cino da Pistoia, n. 49, email federicomagniararch@gmail.com ; pec federico.magni@archiworldpec.it , tel 338 2796855 perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione del 27/12/2023, è l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel, tel 0573 308256 www.isveg.it ed indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto e disciplinato si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

*** **

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 presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12 gennaio 2027 antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e devono essere contenute in un file avente l’estensione “.zip.p7m”.

L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) deve essere contenuta in file avente l’estensione “.zip.p7m”.

L’offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o 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 tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

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, 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 delle formalità di cui all’art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del

paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente – 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, 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 depositarla successivamente dell’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovrà essere versato l’importo, previamente comunicato dal Delegato, corrispondente all’ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista 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 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).

Le dichiarazioni e 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 n. 115/2025 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN **IT27B0867313800000000928975**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 115/2025 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile 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 e, cioè, entro il giorno antecedente l'udienza fissata per la vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi-Pagamenti Online tramite PagoPA – utenti non registrati – Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricato dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero.

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.**

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire autonomamente gli stessi con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare,
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo (€ 16,00) entro i termini indicati,
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 tempestivamente e ritualmente inoltrate tramite piattaforma al professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno (in caso di partecipazione non sarà consentito l'inserimento di offerte con importi decimali).

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il 13 gennaio 2027 giorno dell'udienza di vendita) subito dopo l'apertura di tutte le offerte ed il vaglio di ammissibilità delle medesime e con termine alle ore 12,00 del 19 gennaio 2027.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita (*"qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto dell'importo corrisposto per il bollo).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione al netto del bollo), 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 decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado

sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2025 R.G.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

*** **

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

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

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 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. Annachiara Licci, in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15 (Tel.: 0573 934661; Fax: 0573 934457).

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 di sicurezza e dell'attestazione 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 con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.pistoia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. secondo le modalità stabilite nella delega di vendita.

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

Pistoia, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Annachiara Licci

