

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto AVV. CATERINA AMADORI (Cod. Fisc. MDR CRN 67A45 G713T), professionista delegata alla vendita in data 09.04.2026 dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo iscritto al n. **134/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 Ottobre 2026 alle ore 9,30** nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, in Pistoia (PT), Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 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, SUDDIVISIONE IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà su porzione immobiliare a uso e destinazione residenziale facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ubicato in Montecatini Terme (PT), sviluppatosi su un unico livello e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. 8 ed avente accesso dal civico n. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto pertinenziale individuato al n. 6.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, guardaroba, locale doccia w.c., camera, balcone posto in aggetto alla facciata sud, su Via dei Colombi.

Il fabbricato condominiale con relative pertinenze coperte e scoperte, secondo il Regolamento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.06.2016, resa efficace con pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 27.07.2016 n. 30, aggiornata in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22.12.2016, ricade in “Sottozona BR – B: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale” normata dell'art. 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

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 normali condizioni di conservazione e manutenzione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza realizzato in epoca comunque non remota.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

- quanto all'appartamento, nel Foglio 26, Particella 673, Sub. 11, Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 4, Vani 4,5, Superficie catastale 63 mq., Rendita € 232,41, Piano 2;
- quanto al posto auto, nel Foglio 26, Particella 673, Sub. 20, Zona Censuaria 2, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 13, Superficie catastale 13, Rendita € 30,12, Piano terreno.

Corrispondenza catastale

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

* * *

Il bene immobile è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, tra cui:

- corte esterna che si sviluppa sui lati nord, est e sud dell'edificio condominiale, che consente l'accesso sia carrabile che pedonale dalla via Lucania, oltre ad essere adibita quale viabilità e spazio di manovra, che trova identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul Foglio di mappa n. 26 dal Mappale n. 673 Sub. 1, quale bene comune non censibile, tra l'altro, sia all'unità abitativa (Mapp. n. 673 Sub. 11) che al posto auto scoperto (Mapp. n. 673 Sub. 20);

- vano scale, ascensore e autoclave interni all'edificio condominiale, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul Foglio di mappa n. 26 dal Mappale n. 673 Sub. 2, quale bene comune non censibile, tra l'altro, all'unità abitativa in argomento (Mapp. n. 673 Sub. 11).

Inoltre nell'atto di provenienza viene precisato che "nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali dello stesso edificio che per legge e consuetudine sono da ritenere di uso comune ed in particolare l'area pedonale e carrabile per accedere all'ingresso dell'edificio e posto auto (Mappale n. 673 Sub. 1) e la zona di ingresso, il locale autoclave e vano extra-corsa ascensore interrati, il vano scale e ascensore (Mappale n. 673 Sub. 2)". Viene inoltre puntualizzato che "nell'area censita da Sub. 1 del mappale 673, in prossimità dell'ingresso all'edificio, è sistemata una cisterna interrata per acqua della capacità di litri diecimila al servizio di tutte le unità immobiliari". La presenza o meno della cisterna potrà essere confermata dall'amministratore condominiale pro-tempore.



Situazione urbanistica

L'immobile 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 è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 7848 del 20.01.1993 concernente la lottizzazione (Pratica edilizia n. 1989/7848);
- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19.07.1994, rilasciata in data 30.07.1994 (Pratica edilizia n. 1994/9649);
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 23.05.1995 ed acquista al n. 13034 di protocollo (Pratica Edilizia n. DIA/054), quale variante finale alla Pratica Edilizia n. 1994/9649;
- Permesso di Abitabilità prot. 24782 rilasciato in data 05.02.1986 (Pratica Edilizia n. Abi/3456).

In relazione all'unità abitativa oggetto di espropriazione si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici progettuali uniti alla pratica edilizia in questione: sostanziale conformità in termini sia di consistenza che distribuzione interna, rilevata anche in corrispondenza delle dimensioni di varie aperture esterne (finestre e porte finestre), e quindi del rispetto dei vari rapporti aeroilluminanti dei locali che la compongono.

* * *

Oneri Condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.133,83 compresi gli oneri a carico del conduttore allo stato non pagati.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 110,00

* * *

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

* * *

Disponibilità dei beni: Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta è stato tenuto conto che l'immobile risulta locato a terzi con contratto opponibile alla procedura, registrato in data 28.07.2020 con scadenza 22.07.2028. – Canone locativo mensile € 500,00.

Prezzo base: € 78.000,00 (Euro settantottomila/00).



Offerta minima: € 58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

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

*** **

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su porzione immobiliare a uso e destinazione residenziale facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ubicato in Montecatini Terme (PT), sviluppatosi su un unico livello e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. 9 ed avente accesso dal civico n. 8 della pubblica via Indipendenza, corredata da aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuato con il n. 22, ed a garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. 32.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale doccia w.c., camera, oltre balcone posto in aggetto che si sviluppa lungo le facciate ovest e nord.

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, secondo il Regolamento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.06.2016, resa efficace con pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 27.07.2026 n. 30, aggiornata in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22.12.2016, ricade in "Sottozona BR – B: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale" normata dall'art. 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

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 condizioni di conservazione mediocri, appurata una scarsa manutenzione e cura dei vari elementi costitutivi la medesima unità abitativa, a partire dal portoncino di ingresso e dagli infissi interni che si presentano come danneggiati.

Il garage si trova anch'esso in condizioni di conservazione mediocri e la parete lato ovest risulta interessata da fenomeni di infiltrazione e/o di umidità di risalita, plausibilmente causati dalla presenza su tale lato della rampa di accesso carrabile che dal piano terreno conduce appunto a livello del piano interrato (o cantinato).

Si precisa inoltre che il garage ad oggi non è utilizzabile in quanto privo del relativo Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme:

- quanto all'appartamento, nel Foglio 24, Particella 177, Sub. 11, Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale 50 mq., Rendita € 131,70, Piano 2;
- quanto al garage, nel Foglio 24, Particella 1140, Sub. 3, Zona Censuaria 2, Categoria C6, Classe 6, Consistenza 12, Superficie catastale 13, Rendita € 61,36, Piano interrato.

Corrispondenza catastale

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

Per quanto attiene l'unità abitativa posta al piano secondo, sussiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato graficamente nella planimetria catastale unita alla denuncia di variazione presentata in data 29.09.1983 e acquisita al n. 667 di protocollo Mod. 97, salva una mancata corretta indicazione delle destinazioni all'interno dei relativi locali.

Per quanto attiene il piccolo locale cantina pertinenziale posto al piano interrato (o cantinato) si rileva l'indicazione di un'altezza interna pari a mt. 2,40 laddove in loco è invece rilevabile in circa mt. 2,69. Analogamente per quanto attiene il garage anch'esso posto al piano interrato (o cantinato) per il quale si rileva un'altezza interna pari a circa mt. 2,62 e quindi ben diversa ai mt. 2,40 così come indicati nella relativa planimetria catastale presentata in data 29.9.1983 e acquisita al n. 673 di protocollo Mod. 97.

In relazione a quanto precede il perito ritiene opportuno la presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dal predetto art. 34 bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, ovvero da quanto previsto dal D.L. 69/2024 convertito con Legge n. 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa" o ulteriori analoghe normative anche Comunali, con un costo indicativamente determinato in € 5.000,00, comprensivo di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

* * *

Come puntualizzato nell'atto di provenienza, la porzione di fabbricato in oggetto è comprensiva anche "della quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: resede di accesso agli appartamenti, alle rimesse ed alle cantine, locale caldaia, cortile ad ovest del fabbricato." In proposito si rimanda a quanto disciplinato nel regolamento di condominio.

Il bene immobile è comunque corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti a comune e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si segnala che il cancello carrabile posto in prospicienza alla pubblica via Lucania, e che quindi consente l'accesso dalla medesima via all'area scoperta comune, risulta dotato di specifica autorizzazione di "passo carrabile" rilasciata dal competente Comune di Montecatini Terme e recante il n. 621 del 31.07.1995.

Servitù, censo, livello, usi civici

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito.

Si rileva che all'interno del piccolo locale cantina posto al piano seminterrato (o cantinato), ovvero in estremità sud dello stesso, risulta presente, a soffitto, una tubazione in pvc presumibilmente di scarico delle acque reflue a servizio di altre porzioni immobiliari ovvero di natura condominiale.

Situazione urbanistica

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.

L'immobile è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981, rilasciata in data 28.10.1981 (Pratica edilizia n. 1981/4655);
- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982, rilasciata in data 06.02.1982 (Pratica edilizia n. 1981/4857), quale variante in corso d'opera alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981;
- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 5168 del 23.06.1983, rilasciata in data 23.06.1983 (Pratica Edilizia n. 1982/5168), quale variante in corso d'opera alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982;
- Permesso di Abitabilità prot. 2648 rilasciato in data 23.07.1987 (Pratica Edilizia n. Abi/2648).

In relazione all'unità abitativa oggetto di espropriazione si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici progettuali uniti alla pratica edilizia in questione: sostanziale conformità in termini sia di consistenza che distribuzione interna, rilevando anche in corrispondenza delle dimensioni di varie aperture esterne (finestre e porte finestre), e quindi del rispetto dei vari rapporti aeroilluminanti dei locali che la compongono.

* * *



Oneri Condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.180,21 compresi gli oneri a carico del conduttore allo stato non pagati.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 576,20



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

* * *



Disponibilità dei beni: Ai fini della determinazione della base d'asta è stato tenuto conto che l'immobile risulta locato a terzi con contratto opponibile alla procedura, registrato in data 10.01.2023 con scadenza 31.12.2030. – Canone locativo mensile € 320,00.

Prezzo base: € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00).

Offerta minima: € 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

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

* * *



Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. 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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 06 Ottobre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 contenuta in un *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 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" (v. Passo 6 del Manuale Utente). L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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. 7.3.200 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 a Tribunale di Pistoia Procedura Esecutiva Immobiliare n. 134/2025 R.E. al seguente IBAN: IT 73 E 08673 13800 000000931079: tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 134/2025 R.E., lotto (indicare il numero del lotto), 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, 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 scaricata 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 coattivo.

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.

ESAME DELLE OFFERTE

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.**

All'udienza 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 entro i termini indicati;
- ° provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

GARA FRA GLI OFFERENTI

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 07 Ottobre 2026 al 12 Ottobre 2026 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento 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 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 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.

*** **

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, previa esplicita comunicazione al professionista delegato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 134/2025"; 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. 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, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Prato, (Cod. Fisc. DBR PTR 69R27 D612H), P. I.V.A. 04195700481, Via Fratelli Giachetti n. 35 Prato, prenota.pt@isveg.it (da utilizzare per la prenotazione delle visite), E.mail: pistoiaimmobiliari@isveg.it, Tel.: 0573.3571532 – 0573.3571525 - 0573308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Amadori Caterina, in Pistoia, Via Cino da Pistoia n. 31 (Tel.: 0573.22473; E.mail: avvocatoamadori@gmail.com).

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 (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- invio n. 100 missive contenenti l'estratto 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, 07.06.2026



La Professionista Delegata

Avv. Caterina Amadori

