

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 29/30.05.2025 dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo iscritto al n. **156/2024 R.G.E.** a cui è stato riunito il procedimento esecutivo iscritto al n. **167/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 Febbraio 2026 alle ore 10,30** 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 N. 1

Bene 1 - Diritto di piena proprietà su unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto a Monsummano Terme (PT), Via Cesare Battisti n. 558. L'unità risulta composta da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a ripostiglio con accesso dall'esterno; il tutto corredato da corte esclusiva (mappale 2015) posta sui lati est e nord del fabbricato.

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione, anche se sono state riscontrate tracce di umidità da risalita nelle camere con distacchi di alcune porzioni della pavimentazione in parquet.

L'appartamento risulta ristrutturato a seguito di Dia del 2007.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona completamente urbanizzata in prossimità del centro di Monsummano Terme.

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'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio 8, particella 528, sub. 1, Categoria A3, classe 7, consistenza 5, superficie catastale 100, Rendita € 309,87, piano T, graffato 2015.

Il fabbricato con la relativa area di pertinenza ricadono: - sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona B3 – zone residenziali di completamento; - sul Piano Operativo adottato in zona B2 – Tessuto a media densità, disciplinato dall'art. 30.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La corte esclusiva mappale 2015 è gravata di fatto da servitù di passo pedonale per l'accesso all'abitazione posta al piano primo (bene n. 3) attraverso la scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato e carrabile per l'accesso al sub. 2 (garage).

La corte è altresì gravata da una servitù di passo pedonale, come risulta dall'atto Notaio Elena Mantellassi del 21.09.2006 (rep. 31168) a favore della particella 2976.

Corrispondenza catastale

La rappresentazione dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi, mentre per quanto riguarda la corte la planimetria riporta la corte esistente di fatto comprensiva anche dei mappali 2016, 2017, 2018 e 2019.

La corte è costituita dai mappali 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019. Quanto ai mappali 2015, 2016, 2017 e 2018 furono assegnati con donazione Atto Ciro Lenzi del 03.02.1984 rep. 19057 all'esecutato congiuntamente all'appartamento al primo piano 528 sub. 3, mentre al catasto fu graffato il mappale 2015 con il mappale 528 sub. 1 (appartamento al piano terra). Con l'atto veniva costituita servitù di passo a favore del piano terra, "estinta per confusione" nell'atto di divisione Notaio Mantellassi rep. 22167 del 2008 con il quale anche i subalterni 1 e 2, vengono assegnati all'esecutato. Ne deriva perciò che la corte per quanto riguarda i mappali 2016, 2017, 2018 e 2019 sia comune ai mappali 528 sub. 1, 2, 3 ed infatti dalle visure catastali i suddetti mappali risultano BCNC, mentre in planimetria catastale (planimetria del 1983) risulta ancora il diritto di passo a favore del piano terra. Quindi la planimetria catastale complessivamente non è conforme in quanto manca l'identificazione della corte esclusiva 2015 e della corte comune mappali 2016, 2017, 2018 e 2019. Quanto alla particella 2019 non citata negli atti rinvenuti, risulta BCNC facente parte di fatto della corte comune ai mappali 528/1,2,3.

Bene 2 - Diritto di piena proprietà su posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT), Via Cesare Battisti n. 558, piano T.

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale bifamiliare, e più precisamente di un ampio loggiato adibito a posto auto coperto. La loggia è accessibile direttamente da Via Cesare Battisti attraverso la

corte di pertinenza dell'abitazione del piano terra (bene n. 1) identificata dalla particella 2015 del foglio di mappa 8 del Comune di Monsummano Terme.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Trattasi di porticato libero su 3 lati.

Il posto auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio 8, dal mappale 528, sub. 2, categoria C6, classe 2, consistenza 57, superficie catastale 58, Rendita € 123,64, piano T.

Il fabbricato di cui il posto auto fa parte, con la relativa area di pertinenza ricadono: - sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona B3 – zone residenziali di completamento; - sul Piano Operativo adottato in zona B2 – Tessuto a media densità, disciplinato dall'art. 30.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I posti auto godono di fatto di servitù di passo carrabile sulla corte esclusiva dell'abitazione posta al piano terra (bene n. 1), rappresentata dalla particella 2015 del foglio di mappa 8 del Comune di Monsummano Terme.

Corrispondenza catastale

Nella planimetria si rilevano alcune lievi incongruenze grafiche che non sono rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

Anche in questo caso l'identificazione della corte non è corretta come meglio precisato per il Bene n. 1.

Bene 3 – Diritto di piena proprietà su unità immobiliare (appartamento) a destinazione residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato bifamiliare posto in Monsummano Terme (PT), Via Cesare Battisti n. 558, piano 1. L'unità immobiliare è composta da: ingresso e vano scala al piano terra, soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due camere, due bagni e ripostiglio sottoscala, oltre a tre terrazzi di cui due sul lato ovest e l'altro sui lati sud ed est, al piano primo; corredato da soffitta al piano secondo accessibile attraverso scala retrattile; il tutto corredato da corte comune sui lati nord ed ovest.

Il terrazzo da cui si accede alla cucina è chiuso con struttura in alluminio e vetro.

L'abitazione si trova in normale stato di conservazione; sulle pareti del vano scala si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dal bagno.

L'appartamento risulta ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia del 1972.

L'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano (PT), nel foglio di mappa 8, particella 528, sub. 3, categoria A3, classe 8, consistenza 7, superficie catastale 142, rendita € 524,20, piano 1 e 2.

Il fabbricato con la relativa area di pertinenza ricadono: - sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona B3 – zone residenziali di completamento; - sul Piano Operativo adottato in zona B2 – Tessuto a media densità, disciplinato dall'art. 30.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'abitazione gode di fatto di servitù di passo pedonale sulla corte esclusiva dell'abitazione posta al piano terra (bene n. 1), rappresentata dalla particella 2015 del foglio di mappa 8 del Comune di Monsummano Terme.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto erroneamente indicata la posizione della cucina. Inoltre, non risultano riportate le tramezzature del piano secondo sottotetto (soffitta).

La soffitta è presente in planimetria catastale, ma l'altezza massima è inferiore a 150 cm. e quindi influente ai fini della rendita catastale.

Anche in questo caso l'identificazione della corte non è corretta come meglio precisato al bene n. 1.

* * *

Si precisa che in virtù del disposto dell'art. 2912 c.c., il pignoramento deve intendersi esteso ex lege ai mappali 2016, 2017, 2018 e 2019, censiti come beni comuni non censibili ai beni 1, 2 e 3 meglio descritti nella perizia di stima e accorpati nel lotto n. 1.

Si precisa, altresì, che i beni n. 2 (in parte) e n. 3 risultano occupati dal coniuge superstite del debitore esecutato in forza di diritto di abitazione non opponibile al creditore procedente e, quindi, alla parte aggiudicataria.

Si precisa, infine, che è stata emessa ordinanza di liberazione dell'immobile meglio descritto nella perizia estimativa come bene n. 1 ricompreso nel lotto n. 1, la cui attuazione è attualmente sospesa sino all'aggiudicazione del lotto.

Fanno parte del bene in oggetto, la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

* * *

Situazione urbanistica

Per quanto riguarda il bene n. 1, 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.

La costruzione dell'impianto originario del fabbricato è anteriore all'1.09.1967; successivamente è stato oggetto di opere di ampliamento e sopraelevazione con Licenza Edilizia n. 83 dell'11.04.1972. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di modifiche interne e prospettiche con Licenza Edilizia n. 135 del 02.07.1979.

A seguito di richiesta di condono edilizio ex L. 47/1985 il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 81 del 18.11.2008.

Sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7319 del 05.04.2007, pratica n. 93/2007.

Relativamente al bene 1 si rileva che lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, fatta eccezione per alcune discordanze grafiche rientranti nelle tolleranze esecutive di cui al DPR n. 380/2001.

Analoga situazione urbanistica per il bene n. 2.

Relativamente al bene n. 3, lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo edilizio, fatta eccezione per la chiusura del terrazzo posto lato ovest, di accesso alla cucina, con struttura in alluminio e vetro, facilmente rimovibile.

Infine, si rileva che sul lato ovest della corte comune, a confine con il mappale 2976 (non soggetto a pignoramento), insiste un manufatto a struttura metallica che insiste sia sulla corte che su detto mappale. Tale manufatto a struttura precaria dovrà essere successivamente gestito dagli acquirenti, in quanto, insistendo prevalentemente su particella di terzi, non è al presente né rimuovibile, né trasferibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Con riferimento al bene n. 1, non esiste il certificato energetico dell'immobile/Ape.

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

Con riferimento al bene n. 2 non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Con riferimento al bene n. 3 non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

L'immobile non risulta agibile.

* * *

Disponibilità dei beni: relativamente al bene 1 è stata emessa ordinanza di liberazione dell'immobile, la cui attuazione è attualmente sospesa sino all'aggiudicazione del lotto; i beni n. 2 (in parte) e n. 3 risultano occupati dal coniuge superstite del debitore esecutato in forza di diritto di abitazione non opponibile al creditore procedente e, quindi, alla parte aggiudicataria.

Prezzo base: € 323.400,00 (Euro trecentotrentamilaquattrocento/00).

Offerta minima: € 243.000,00 (Euro duecentoquarantatremila/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 6.000,00 (Euro seimila/00).

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

LOTTO N. 3

Bene 6 – Diritto di piena proprietà su magazzino ubicato in Monsummano Terme (PT), Via Palestro, piano S1. Trattasi di ampio locale a destinazione magazzino con accesso dal Via Palestro attraverso vialetto privato identificato dalla particella 1686 del foglio di mappa 8 del Comune di Monsummano Terme.

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.

All'interno dell'immobile si trova l'autoclave a servizio del lotto 1.

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'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio 8, dalla particella 830, categoria C2, classe 1, consistenza 69, superficie catastale 96 mq., rendita € 174,61, piano T.

Il fabbricato con la relativa area di pertinenza ricadono: - sul vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona B3 – zone residenziali di completamento; - sul Piano Operativo adottato in zona B2 – Tessuto a media densità, disciplinato dall'art. 30.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il vialetto di accesso identificato dalla particella 1686 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme come Bene Comune non Censibile.

Dalle visure storiche effettuate sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni risulta che la particella è stata classificata Bene Comune non Censibile a seguito di “allineamento della mappe progetto VAM 2005”; la particella è stata creata con frazionamento in atti dal 01.02.1986 e risultava intestata originariamente ai danti causa degli esecutati.

Si deduce pertanto che il vialetto sia di pertinenza esclusiva del locale oggetto di stima o comunque di proprietà esclusiva degli esecutati.

Il vialetto è riportato sulla planimetria catastale del bene in oggetto ma è impropriamente riportato (senza essere identificato) come facente parte dell'area di pertinenza dell'intero condominio.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto internamente risulta presente un piccolo vano ed una scala che attraverso una porta esterna (in luogo di una finestra) che conduce sul lato Sud: tale difformità è influente ai fini della rendita catastale.

Situazione urbanistica

La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il manufatto è stato edificato in data anteriore al 1°09.1967 e successivamente è stato oggetto di richiesta di condono edilizio a seguito della quale il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 81 del 18.11.2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nel Condono rilasciato con Concessione edilizia in sanatoria n. 86 del 1996.

* * *

Disponibilità dei beni: l'immobile sarà trasferito libero da persone ma con i beni mobili allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla poter pretendere dalla procedura.

Prezzo base: € 22.500,00 (Euro ventiduemilacinquecento/00). Si precisa che il prezzo base è stato determinato tenendo conto dei presumibili costi di smaltimento quantificati da ISVEG in via approssimativa in € 7.930,00 (I.V.A. inclusa).

Offerta minima: € 17.000,00 (Euro diciasettemila/00), pari al 75% del prezzo base

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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 17 Febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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. 156/2024 R.E. al seguente IBAN: IT 87 Q 08673 13800 000000925095: tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 156/2024 R.E., 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 18 Febbraio 2026 al 23 Febbraio 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. 156/2024 R.e."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. 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, 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, 25.10.2025

La Professionista Delegata

Avv. Caterina Amadori