

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

## **TRIBUNALE DI PISTOIA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

L'Avv. Valeria Brescia, codice fiscale BRS VLR 75D57 L219E, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 15, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia con ordinanza del 28 giugno 2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. **187/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **23 luglio 2025 alle ore 9,00** 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](http://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, per quanto applicabile.

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](http://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

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**

**51100 Pistoia**

**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**

**segreteria@pinibrescia.it**

**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

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 entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dal decreto di trasferimento e non oltre 120 giorni, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e 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 sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E..

#### **Individuazione degli immobili in vendita e relativa "base di offerta"**

#### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su un terreno edificabile ubicato a Pescia (PT), Via Provinciale Lucchese S.R. 435, località Ponte all' Abate, ed in particolare trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare e conformazione pianeggiante avente accesso attualmente da una traversa di Via Lucchese interposta tra l' edificio al civico 126 e l' edificio al civico 130 e da questa

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

attraverso la particella 227 di altra proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del bene in oggetto. Superficie convenzionale complessiva 980 mq.

Il terreno si trova in zona residenziale di recente formazione, tra i centri di Pescia e di Collodi, servita da strada regionale S.R. 435 con traffico spesso intenso.

Il terreno, incolto e non utilizzato, risulta parzialmente recintato sul lato nord-est e sul lato sud-est mediante delimitazione precaria con paletti in legno infissi al suolo e rete metallica.

Il fondo risulta intercluso, accessibile solamente dalla Via Vicinale delle Marzalle e dal confinante mappale 227 in virtù di servitù attiva di passo "per scopi puramente agricoli".

Ad oggi risulta complicato e oneroso realizzare il ponte per l'attraversamento sul Torrente Dogana, previsto nel Permesso di costruire n. 12/2008, pertanto dovrà essere realizzata una strada di accesso dalle vicine villette edificate sulla particella 227, come riportato nella perizia che si richiama, oppure optare per l'estensione della servitù volontaria allo stato concesso solo per usi agricoli da proporre al complesso confinante mappale 227 a fronte del versamento di una indennità il cui ammontare indicativo è stato detratto dal valore di stima.

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.

Confini: Torrente Fosso della Dogana, proprietà ....., proprietà ....., proprietà ....., s.s.a..

Servitù: Con atto ai rogiti del Dott. Lenzi Raffaele in data 10/06/2008 rep. 53086, trascritto a Pescia il 26/06/2008 al n. 2015 di registro particolare veniva costituita, a favore del terreno in oggetto, servitù di distanza dal confinante complesso residenziale rappresentato in foglio 83 mappali 227 sub. 71 e 227 sub. 72, con la possibilità di costruire e mantenere un fabbricato sul fondo dominante ad una distanza dal confine col fondo servente inferiore a quella prevista dal P.R.G. e Regolamenti Edilizi del Comune di Pescia in quanto derogabili, e precisamente ad una distanza da detto confine non inferiore a ml 4,00 trovandosi il fabbricato edificato sul fondo servente ad una distanza di ml 6,00 dal confine. Veniva inoltre data al fondo dominante la possibilità di costruire e mantenere la rampa di

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

accesso alle autorimesse al piano interrato lungo la linea di confine col fondo servente. Con lo stesso atto rogante Dott. Lenzi Raffaele in data 10/06/2008 rep. 53084, trascritto a Pescia il 26/06/2008 al n. 2013 di registro particolare si specificava che l'accesso al terreno in oggetto era consentito dalla Strada Vicinale delle Marzalle, attraversando il terreno limitrofo di proprietà di terzi rappresentato dal foglio 83 mappale 227 (in atto erroneamente indicato mappale 277), "per scopi puramente agricoli". Inoltre nell'atto di provenienza Notaio Dott. Lenzi Raffaele del 08/09/2003 rep. 38737 trascritto a Pescia il 12/09/2003 al n. 3069 si dichiarava: *"Dichiara la parte venditrice, e la parte acquirente prende atto, che l' accesso al terreno compravenduto è da sempre avvenuto dalla strada vicinale delle Marzalle, attraversando il terreno di proprietà di terzi rappresentato dal mappale 227 (erroneamente indicato 277) del foglio di mappa 83, per scopi puramente agricoli, non garantendo pertanto che tale accesso possa essere esercitato per l' edificazione nè per accedere ai futuri costruendi fabbricati che dovessero essere realizzati sul terreno compravenduto"*.

Con nulla osta n. 566 del 13/10/2003 per passo carrabile rilasciato dalla Provincia di Pistoia era stato autorizzato l'accesso diretto dalla Via Lucchese, attraversando il torrente denominato "Fosso della Dogana" previa autorizzazione idraulica pratica 355P del 23/06/2003 rilasciata dal Servizio Difesa del Suolo e Demanio idrico della Provincia di Pistoia e successivi rinnovi descritti nel capitolo "regolarità urbanistica".

Per tale attraversamento era stato inoltre rilasciato Permesso di Costruire n. 12 del 21/05/2008. Dette opere non sono mai state realizzate e pertanto tutte le autorizzazioni sono decadute.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha precisato *"attualmente l'attraversamento dal torrente denominato "Fosso della Dogana" fino a raggiungere la Via Provinciale Lucchese non è realizzabile o quanto meno improbabile e particolarmente oneroso, in quanto l'innesto diretto sulla Via Lucchese risulterebbe pericoloso ai fini delle nuove disposizioni del Codice della Strada e lo stesso attraversamento del Fosso della Dogana dovrebbe essere autorizzato, ad oggi, dalla Regione Toscana, con scarse possibilità di ottenimento del nulla osta. Quindi l'accesso dal mappale 227 del foglio 83 previsto "per scopi puramente agricoli" DOVRA' ESSERE ESTESO ALL' UTILIZZO RESIDENZIALE altrimenti sarebbe compromessa la potenzialità edificatoria del lotto.*

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

*Potrebbe essere proposto al complesso confinante mappale 227 il versamento di una indennità in via indicativa pari ad € ....., in cambio dell'estensione del diritto di passo agricolo anche per usi residenziali.”.*

Il compendio pignorato risulta rappresentato al **Catasto Terreni del Comune di Pescia nel foglio di mappa 83, particella 344**, seminativo arborato irriguo, classe 2, superficie 980 mq, reddito dominicale € 10,12, reddito agrario € 9,62.

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale dei terreni.

**Regolarità edilizia:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il terreno in oggetto è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 35/2010 del 09/12/2010 per la realizzazione di complesso residenziale per complessive 8 unità abitative. Precedentemente erano stati rilasciati:

- per l'attraversamento carrabile del Rio della Dogana è stato rilasciato dal Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia pratica n. 355P autorizzazione n. 88071 del 23/06/2003 rinnovato con proroga del 12/02/2008 prot. 25431, e successiva voltura e ulteriore rinnovo prot. 24192 del 17/02/2010; ai soli fini idraulici è stata rilasciata dalla Provincia di Pistoia Dipartimento Ambiente e Difesa del Suolo - Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico, autorizzazione prot. 0107495 del 22/07/2010 per la formazione di passo carrabile sul "Rio della Dogana";

- per la realizzazione di un ponte carrabile in cemento armato per l'attraversamento del torrente "Rio della Dogana" è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 12 del 21/05/2008;

- per l'accesso carrabile dalla Strada Provinciale Lucchese è stato rilasciato dalla Provincia di Pistoia, servizio viabilità e infrastrutture, il nulla osta n. 566 del 13/10/2003 rinnovato con nulla osta n. 367 del 11/10/2010; -Autorizzazione A.O. trasporti e infrastrutture viarie del Comune di

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

Pescia alla "apertura di passo carrabile" prot. 29996 del 06/12/2010; Tutti gli atti amministrativi e le abilitazioni di cui sopra sono decaduti per omessa realizzazione delle opere autorizzate.

Sul terreno in oggetto è presente una tettoia in struttura lignea e copertura in tessuto ombreggiante, da rimuovere ma che non costituisce struttura rilevante ai fini urbanistici ed edilizi

#### **Normativa urbanistica**

Il terreno ricade in tessuto classificato dal Piano Operativo del Comune di Pescia come: B1 art. 26.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2024.

Non si riscontra la presenza di vincoli.

Nel Piano Operativo del Comune di Pescia tavola grafica 02D il corso d' acqua denominato "Fosso della Dogana" risulta rappresentato erroneamente come se attraversasse il terreno oggetto della presente perizia. In realtà l'esatto corso del torrente è correttamente rappresentato nelle mappe catastali e lambisce il solo confine sud-ovest del terreno (lato Via Lucchese) e nessun corso d' acqua, gora o altro attraversa attualmente e superficialmente l'immobile.

Sono fatti salvi eventuali corsi d' acqua interrati e/o intubati posti nel sottosuolo.

**Disponibilità del bene:** attualmente il terreno risulta parzialmente occupato da autovetture in sosta appartenente ai proprietari del vicino complesso residenziale individuato dal foglio 83 mappale 227.

**Oneri condominiali:** non risultano vincoli o oneri condominiali come indicato nella perizia pubblicata.

**Prezzo base:** € 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

**Offerta minima:** € 32.500,00 (Euro trentaduemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno 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.**

**La vendita sarà soggetta ad iva.**

\*o\*o\*

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

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.

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 dal Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Pistoia, Via Luigi Galvani, n. 17, pec [franco.cozza@geopec.it](mailto:franco.cozza@geopec.it) email [francocozzageometra@gmail.com](mailto:francocozzageometra@gmail.com) tel 0573 21011 perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Avv. Valeria Brescia  
Via Luigi Galvani, n. 15  
51100 Pistoia  
Tel 0573 934661 fax 0573 934457  
[segreteria@pinibrescia.it](mailto:segreteria@pinibrescia.it)  
[avvvaleriabrescia@puntopec.it](mailto:avvvaleriabrescia@puntopec.it)

Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione del 16/01/2024 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](http://www.isveg.it) ed indirizzo email [prenota.pt@isveg.it](mailto: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](http://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 22 luglio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e devono essere contenute 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 l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, 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). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistola**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

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, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 e caricandola sul portale; se l'offerente è minorenni, 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

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

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 e di bollo;
- la data, orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, 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.

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

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 nel 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 non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00 che dovrà essere corrisposta esclusivamente in modalità telematica) **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Esecuzione Immobiliare n. 187/2023 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT 63 X 08673 13800 000000918659**, tali importi saranno trattenuti in caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese sopra indicate nel termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, nel termine massimo di 120 giorni.

**Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 187/2023 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.**

**Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione.**

**Il versamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) dovrà avvenire esclusivamente tramite il sistema dei pagamenti sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica": accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**segreteria@pinibrescia.it**  
**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

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.

**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.**

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto quindi il bollo dovuto per legge ed 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 ed indicato comunque nell’offerta di acquisto.

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](http://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](http://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.

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:

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**

**51100 Pistoia**

**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**

**segreteria@pinibrescia.it**

**avvvaleriabrescia@puntopec.it**

- 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 un'unica offerta valida (si precisa che nel caso di mancata commissione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore) il professionista delegato provvederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima (pari o superiore al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che (i) ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale), (ii) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

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 abiliteranno 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 23 luglio 2025 (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 29 luglio 2025.**

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").

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

**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)

**Avv. Valeria Brescia**  
**Via Luigi Galvani, n. 15**  
**51100 Pistoia**  
**Tel 0573 934661 fax 0573 934457**  
**[segreteria@pinibrescia.it](mailto:segreteria@pinibrescia.it)**  
**[avvvaleriabrescia@puntopec.it](mailto:avvvaleriabrescia@puntopec.it)**

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. 187/2023 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](http://www.isveg.it) indirizzo email [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valeria Brescia, 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 seguente recapito 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'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

-pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) con contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it))

-pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate - Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e BanKeka.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 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](http://www.astegiudiziarie.it).

Pistoia, 10 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Bresera