

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

La sottoscritta Avv. Federica Berardinelli, codice fiscale BRRFRC74C58D612K, con studio a Pistoia, in Corso Silvano Fedi n° 20, Professionista Delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 12 settembre 2025 nel procedimento esecutivo **n. 234/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2026 alle ore 10,00** nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile, n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, 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) 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.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, questi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento e l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Individuazione degli immobili in vendita e relativa “base di offerta”

LOTTO UNO - ufficio

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S. Agostino, Via Lorenzo Ghiberti n° 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via Ghiberti ed è composto da: ingresso-disimpegno, un locale ufficio e locale archivio, il tutto avente una superficie catastale di mq. 59, oltre ad ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppino sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12, il quale permette il collegamento con la Via Ghiberti.

L'unità immobiliare è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di mappa 225, particella 267, sub. 16, Cat. A/10, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 59 mq e rendita € 614,58;**

Confini: l'unità immobiliare confina con spazi condominiali per il sub. 24, proprietà omissis sub. 34, proprietà omissis per il sub. 17, distacco su Via Cellini, salvo se altri e più recenti ed aggiornati confini.

Situazione urbanistica e catastale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 10.3.2010, approvato con delibera Consiglio Comunale n° 35 del 17.4.2013 ricade all'interno della perimetrazione del titolo II Aree a destinazione industriale ed artigianale, art. 45-55- TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 1/9/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il CTU dichiara che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- permesso per lavori affare n° 11391 protocollo n° 2084, rilasciato dal Comune di Pistoia in data 31.8.1968 per la costruzione di un fabbricato per officina, autorimessa ed alloggi in Pistoia, in Via Cellini;
- permesso per lavori affare n° 11391 protocollo n° 2545, rilasciato per la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e alloggi a Pistoia in Via Cellini (voltura della licenza edilizia n° 11391/2084 rilasciata il 31.8.1968, ritirata in data 22.10.1968);
- permesso per lavori anno 1970 protocollo n° 305 del 7.10.1970, rilasciato per la costruzione di un edificio per officina-autorimessa e alloggi a Pistoia in Via Cellini (variante della licenza edilizia n° 11391/2545 dell'11.10.1968);
- permesso per lavori anno 1972 protocollo n° 2167 del 6.2.1973, rilasciato per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia, Via Cellini;
- permesso per lavori protocollo n° 260/1974 del 12.4.1974, rilasciato per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia, Via Cellini (proroga della licenza edilizia n° 2167/1972 del 6.2.1973);
- condono edilizio ai sensi della L. 47/85 art. 35, rilasciato per ampliamenti e

modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso artigianale, direzionale e civile abitazione, su domanda presentata in data 30.11.1986, acquisita al protocollo n° 49028 pratica n° 1996/22, cui ha fatto seguito la concessione a sanatoria n° 1082 dell'11.11.1994;

- concessione edilizia n° 155 del 22.4.1994 rilasciata per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso uffici, con aumento delle unità immobiliari, cui ha fatto seguito la comunicazione ai sensi dell'art. 9, comma 7 lettera L del D.Lgs 154/96, relativa alle modifiche interne per variante finale alle C.E. n° 155/94, depositata in Comune di Pistoia in data 6.4.1996 protocollo n° 20345;
- inoltre è stato rilasciato dal Comune di Pistoia certificato di abitabilità in data 13.3.1973 con protocollo n° 2981/971, ma a seguito di successivi interventi edilizi fino ad oggi non è stata presentata alcuna domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità e agli atti non risulta essere stata depositata alcuna asseverazione relativa all'abitabilità e/o agibilità dell'unità immobiliare in oggetto;
- ° non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;
- ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il CTU dichiara inoltre che l'unità immobiliare è derivata da:

- variazione catastale del 14.3.1996 pratica n° 158257 in atti dal 19.10.2001 per divisione- attività commerciale-uffici (n° 1071/C.1/1996);
- variazione catastale del 14.3.1996 pratica n° PT0116558 in atti dal 2.11.2004 ricorso 17496 del 7.2.2002 – variazione di classamento (n° 1071 C.1/1996);
- variazione catastale del 7.3.2008 pratica n° PT0030717 in atti da pari data per diversa distribuzione degli spazi interni (n° 2003.1/2008);
- variazione catastale del 7.3.2008 pratica n° PT0036655 in atti da pari data per variazione di classamento (n° 1832.1/2009);
- variazione catastale del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il CTU dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e che lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è mediocre.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero e non risultano registrati ed attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro da cui si rilevi l'eventuale occupazione di terzi.

Oneri condominiali: sono presenti oneri condominiali, che resteranno a carico dell'aggiudicatario

ex art. 63 disp. att. c.c., per un totale per l'anno in corso ed il precedente di € 262,00; si specifica che l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 130,00 e che non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Prezzo base: € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00),

Offerta minima: € 31.500,00 (Euro trentunomilacinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta al regime iva.

LOTTO DUE - ufficio

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare adibita ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S. Agostino, Via Lorenzo Ghiberti n° 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via Ghiberti ed è composto da: due ampi locali ad uso ufficio, locale ad uso archivio, oltre a locale tecnico, il tutto in precario stato di manutenzione e conservazione, apparentemente in fase di ristrutturazione non completata, senza servizio igienico, il tutto avente una superficie catastale di mq. 121, oltre ad ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. Detta unità immobiliare vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12, il quale permette il collegamento con la Via Ghiberti.

L'unità immobiliare è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio di mappa 225, particella 267 sub. 32, Cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 121, rendita € 1.382,81.**

Confini: l'unità immobiliare confina con spazi condominiali per i sub. 24, 26 e 29, proprietà omissis per il sub. 33, distacco su Via Ghiberti, salvo se altri e più recenti ed aggiornati confini.

Situazione urbanistica e catastale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 10.3.2010, approvato con delibera Consiglio Comunale n° 35 del 17.4.2013 ricade all'interno della perimetrazione del titolo II Aree a destinazione industriale ed artigianale, art. 45-55- TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 1/9/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il CTU dichiara che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- permesso per lavori affare n° 11391 protocollo n° 2084, rilasciato dal Comune di Pistoia in data 31.8.1968 e ritirato in data 5.9.1968 per la costruzione di un fabbricato per officina, autorimessa ed alloggi in Pistoia, in Via Cellini;
- permesso per lavori affare n° 11391 protocollo n° 2545, rilasciato per la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e alloggi a Pistoia in Via Cellini (voluta della licenza edilizia n° 11391/2084 rilasciata il 31.8.1968, ritirata in data 22.10.1968);
- permesso per lavori anno 1970 protocollo n° 305 del 7.10.1970, rilasciato per la costruzione di un edificio per officina-autorimessa e alloggi a Pistoia in Via Cellini (variante della licenza edilizia n° 11391/2545 dell'11.10.1968);
- permesso per lavori anno 1972 protocollo n° 2167 del 6.2.1973, rilasciato per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia, Via Cellini;
- permesso per lavori protocollo n° 260/1974 del 12.4.1974, rilasciato per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia, Via Cellini (proroga della licenza edilizia n° 2167/1972 del 6.2.1973);
- condono edilizio ai sensi della L. 47/85 art. 35, rilasciato per ampliamenti e modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso artigianale, direzionale e civile abitazione, su domanda presentata in data 30.11.1986, acquisita al protocollo n° 49028 pratica n° 1996/22, cui ha fatto seguito la concessione a sanatoria n° 1082 dell'11.11.1994;
- concessione edilizia n° 155 del 22.4.1994 rilasciata per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso uffici, con aumento delle unità immobiliari, cui ha fatto seguito la comunicazione ai sensi dell'art. 9, comma 7 lettera L del D.Lgs 154/96, relativa alle modifiche interne per variante finale alle C.E. n° 155/94, depositata in Comune

di Pistoia in data 6.4.1996 protocollo n° 20345;

- DIA depositata ai sensi della legge R.T. del 3.1.2005 n° 1 art. 79 e s.m. ed i. depositata in data 13.4.2010 acquisita al protocollo generale n° 23.722 rubricata con il n° 685/2010 di PE, pratica SUAP n° 17.566/2010 per la realizzazione di tre unità a destinazione uffici direzionali, derivati dal frazionamento di due uffici esistenti dislocati nel fabbricato sito a Pistoia, in Via Ghiberti n° 2/B;
- inoltre è stato rilasciato dal Comune di Pistoia certificato di abitabilità in data 13.3.1973 con protocollo n° 2981/971, ma a seguito di successivi interventi edilizi fino ad oggi non è stata presentata alcuna domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità e agli atti non risulta essere stata depositata alcuna asseverazione relativa all'abitabilità e/o agibilità dell'unità immobiliare in oggetto;
 - ° non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;
 - ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
 - ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
 - ° non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il CTU inoltre dichiara che, a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso e dal raffronto fra lo stato di progetto asseverato allegato alla citata DIA, risulta che le opere in progetto non sono state realizzate come doveva essere e che pertanto per il completamento delle stesse come da progetto, è necessario procedere con la presentazione di una CILA, in quanto trattasi di opere da eseguire non strutturali e di detti costi aggiuntivi il CTU ne ha tenuto conto nella determinazione del valore finale del bene.

Il CTU dichiara inoltre che l'unità immobiliare è derivata da:

- variazione catastale del 14.3.1996 pratica n° 158257 in atti dal 19.10.2001 per divisione- attività commerciale-uffici (n° 1071/C.1/1996);
- variazione catastale del 14.3.1996 pratica n° PT0116558 in atti dal 2.11.2004 ricorso 17496 del 7.2.2002 – variazione di classamento (n° 1071 C.1/1996);
- variazione catastale del 7.3.2008 pratica n° PT0030717 in atti da pari data per diversa distribuzione degli spazi interni (n° 2003.1/2008);
- variazione catastale del 7.3.2008 pratica n° PT0036655 in atti da pari data per variazione di classamento (n° 1832.1/2009);
- variazione catastale del 10.3.2008 pratica n° PT0031042 in atti da pari data per frazionamento e fusione (n° 2038.1/2008);
- variazione catastale del 6.4.2011 pratica n° PT0059858 in atti da pari data per diversa distribuzione degli spazi interni (n° 23499.1/2011);

- variazione catastale del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il CTU dichiara che non sussiste corrispondenza catastale: infatti la planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale attualmente in visura. Il CTU dichiara altresì che l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero e non risultano registrati ed attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro da cui si rilevi l'eventuale occupazione di terzi.

Oneri condominiali: sono presenti oneri condominiali, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c., per un totale per l'anno in corso ed il precedente di € 680,00; si specifica che l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 340,00 e che non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Prezzo base: € 70.000,00 (Euro settantamila/00),

Offerta minima: € 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento/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.

La vendita non sarà soggetta al regime iva.

*** **

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

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

Il bene sopra descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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.

Sull'immobile 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.

La relazione dell'esperto relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati tramite i canali di pubblicità su cui è pubblicata.

Per una più analitica descrizione del bene posto 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 Geometra Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana n° 55, Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it e pec gianni.tonini@geopec.it tel. 0573 790109, perito nominato dal Tribunale di Pistoia.

Incaricato della custodia del bene, come da nomina del Giudice dell'Esecuzione dell'8.2.2024, è l'Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel 0573/308256, www.isveg.it ed indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale

www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documentazione”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)”.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14 gennaio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, 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; 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, orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis comma 4 quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n° 85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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;
- 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 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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere

oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni all'aggiudicatario.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2024 R.G.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT77M0867313802000000926924, tale importo sarà trattenuto 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 "Proc. Esecutiva n. 234/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e, cioè, entro il giorno antecedente l'udienza fissata per la vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 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 on line 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.

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.

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

All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato:

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

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida (si precisa che nel caso di mancata connessione 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 all'offerta minima (pari 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 15.1.2026 (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 20.1.2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi dieci minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

- tramite la piattaforma 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.

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 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. 234/2024 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, 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 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, Is.Ve.G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi, n. 26, tel. 0573 308256 www.isveg.it, indirizzo email prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Federica Berardinelli, a Pistoia, in Corso Silvano Fedi n° 20 (avvfberardinelli@tiscali.it - Tel.: 0573/25782).

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. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestazione di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 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 di Aste Giudiziarie in linea SpA;
- invio di n. 100 missive contenenti l'estratto del presente avviso per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea SpA.

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

Pistoia, 25 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Berardinelli