

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

Il sottoscritto **Avv. Filippo Querci**, C.F. QRC FPP 76H04 G713B, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 11.09.2025 nel procedimento esecutivo n. **239/2024 R.Es**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **08 GENNAIO 2026 alle ore 11:00**, presso il Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, nei locali adibiti alle vendite telematiche, 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.

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 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 nonché da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellati 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà su:

**BENE N. 1** – Appartamento ubicato a Pistoia (PT), Via Montalese n. 105/A, piano T

Il bene in vendita è costituito da porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, n. 105/A.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano terra, con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune, e composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere matrimoniali.

Nel soggiorno è presente una scala che collega l'appartamento all'unità soprastante; inoltre dal disimpegno si accede direttamente alla cantina/garage.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

Quanto alle caratteristiche costruttive, nell'elaborato peritale si rileva che:

- Esposizione: tutti i lati
- Altezza interna utile: 2,90m
- Fondazioni a travi rovesce
- Strutture in muratura
- Solai in latero-cemento
- Struttura portante del tetto in travetti prefabbricati
- Copertura a padiglione
- Manto di copertura in laterizio
- Pareti esterne e interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna in monocottura
- Infissi esterni in legno
- Sistemi di oscuramento (persiane) in legno
- Porte interne in legno tamburato

- Impianto elettrico sottotraccia a 220v
  - Impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale
- Impianto termico: caldaia a gas metano per alimentazione dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria
- Impianto di smaltimento liquami con tricamerale-fognatura mista
- Lotto completamente recintato da muretti sovrastati in parte da parapetto in cemento e in parte da rete metallica

- Pavimentazione esterna in pietra di porfido.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti.

Quanto allo stato conservativo, il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e non presenta particolari criticità.

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) al foglio 210, particella 400, sub. 2, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, rendita € 355,06, piano T.

Il CTU rileva come sussista una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, il Ctu rileva come l'immobile in vendita ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al foglio 210, particella 400, sub. 1 (RESEDE).

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'elaborato peritale riporta come non siano state rilevate servitù, censi, livelli e/o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto, connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art. 41 N.T.A.)

- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art. 86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n. 46/1966.

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

#### **Regolarità Edilizia:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N. 349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N. 414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- ABITABILITA' N. 97/1982 DEL 09.09.1983;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 122/1994 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N. 30/2012 DEL 09.02.2012.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N. 137/1995, il CTU afferma che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato ad eccezione delle seguenti difformità:

- caminetto nel locale soggiorno.

La regolarizzazione di tale difformità potrà avvenire con le modalità ed i costi meglio indicati nell'elaborato peritale.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, di quello termico e di quello idrico.

#### **Vincoli od oneri condominiali:**

Non sono presenti.

#### **Stato di occupazione:**

Il bene risulta attualmente occupato da soggetto terzo con contratto di comodato gratuito, pertanto non opponibile alla parte aggiudicataria ed è in fase di liberazione coatta ad opera della procedura a seguito dell'emissione di ordine di liberazione da parte del Tribunale di Pistoia.

#### **Vendita soggetta ad IVA:**

La presente cessione sarà soggetta al regime ordinario di esenzione IVA (e quindi ad imposta di registro).

**BENE N. 2** – Garage ubicato a Pistoia (PT), Via Montalese n. 105/A, piano T-S1

Il bene in vendita è costituito da porzione di edificio posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, n. 105/A.

Trattasi di volume su due livelli collegati da scala interna con accesso diretto al sub 2 (appartamento – Bene n. 1), libero su tre lati e composto da garage e cantina posti rispettivamente al piano terra e interrato con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune.

I portoni esterni basculanti sono in metallo e legno, i pavimenti interni sono in gres e la scala che collega i due livelli è in metallo e legno.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

Quanto alle caratteristiche costruttive, nell'elaborato peritale si rileva che:

- Esposizione: nord-ovest, nord-est, sud-est
- Altezza interna utile garage: 2,90m
- Altezza interna utile cantina: 2,45m
- Fondazioni a travi rovesce
- Strutture in cemento armato
- Solai in latero-cemento
- Copertura a padiglione a due falde
- Manto di copertura in laterizio
- Pareti esterne e interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna in monocottura
- Infissi esterni in legno e metallo
- Scala interna in legno e metallo
- Impianto elettrico sottotraccia a 220v
- Impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale
- Lotto completamente recintato da muretti sovrastati in parte da parapetto in cemento e in parte da rete metallica

- Pavimentazione esterna in pietra di porfido.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti

Quanto allo stato conservativo, il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e non presenta particolari criticità.

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) al foglio 210, particella 400, sub. 3, categoria C6, classe 5, consistenza mq 61, superficie catastale 61 mq, rendita € 340,24, piano T-S1.

Il CTU rileva come sussista una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, il Ctu rileva come l'immobile in vendita ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al foglio 210, particella 400, sub. 1 (RESEDE).

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'elaborato peritale riporta come non siano state rilevate servitù, censi, livelli e/o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto, connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art. 41 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art. 86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n. 46/1966.

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

### **Regolarità Edilizia:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N. 349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N. 414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- ABITABILITA' N. 97/1982 DEL 09.09.1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 122/1994 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N. 30/2012 DEL 09.02.2012.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N. 137/1995, il CTU afferma che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato ad eccezione delle seguenti difformità:

- caminetto nel locale garage.

La regolarizzazione di tale difformità potrà avvenire con le modalità ed i costi meglio indicati nell'elaborato peritale.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, di quello termico e di quello idrico.

**Vincoli od oneri condominiali:**

Non sono presenti.

**Stato di occupazione:**

Il bene risulta occupato dalla parte esecutata e pertanto senza titolo opponibile all'aggiudicatario.

**Vendita soggetta ad IVA:**

La presente cessione sarà soggetta al regime ordinario di esenzione IVA (e quindi ad imposta di registro).

\* \* \*

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.

**LOTTO n. 1**

**Prezzo base: € 317.000,00 (Euro trecentodiciassettemila,00),**

**Offerta minima: € 237.750,00 (Euro duecentotrentasettemilasettecentocinquanta,00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 6.000,00.**

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 2

Diritti di piena proprietà su:

**BENE N. 3** – Appartamento ubicato a Pistoia (PT), Via Montalese n. 105/A, piano T-1-2

Il bene in vendita è costituito da porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, n. 105/A.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano primo, con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e scala esterna, e composto da portico con terrazzo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, cameretta, terrazzo.

Completano il bene una soffitta al piano secondo accessibile dal disimpegno tramite scala retrattile e il locale centrale termica posto al piano terra ed accessibile dal resede a comune; inoltre, sul lato Nord del lotto, sono presenti una tettoia e una limonaia utilizzata come rimessa che dovranno essere rimossi.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

Quanto alle caratteristiche costruttive, nell'elaborato peritale si rileva che:

- Esposizione: tutti i lati
- Altezza interna utile: 3,02m
- Fondazioni a travi rovesce
- Strutture in muratura

- Solai in latero-cemento
- Struttura portante del tetto in travetti prefabbricati
- Copertura a padiglione
- Manto di copertura in laterizio
- Pareti esterne e interne in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna in monocottura

- Infissi esterni in legno
- Sistemi di oscuramento (persiane) in legno
- Porte interne in legno tamburato
- Impianto elettrico sottotraccia a 220v
- Impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale
- Impianto termico: caldaia a gas metano per alimentazione dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria

- Impianto di smaltimento liquami con tricamerale-fognatura mista
- Lotto completamente recintato da muretti sovrastati in parte da parapetto in cemento e in parte da rete metallica
- Pavimentazione esterna in pietra di porfido.

La limonaia presenta una struttura metallica, copertura in pannelli sandwich coibentati, tamponature esterne con lastre di policarbonato trasparente e pavimentazione in battuto di cemento.

La tettoia presenta una struttura metallica, copertura in lastre di policarbonato trasparente e pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti.

Quanto allo stato conservativo, il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e non presenta particolari criticità.

Il bene è rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) al foglio 210, particella 400, sub. 4, categoria A3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita € 503,55, piano T-1-2.

Il CTU rileva come sussista una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione della limonaia, che andrà rimossa.

Tale modifica influisce sulla rendita catastale e dà luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Quanto alle parti comuni, il Ctu rileva come l'immobile in vendita ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al foglio 210, particella 400, sub. 1 (RESEDE).

Quanto a servitù, censi, livelli ed usi civici, l'elaborato peritale riporta come non siano state rilevate servitù, censi, livelli e/o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto, connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art. 41 N.T.A.)

- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art. 86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n. 46/1966.

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N. 349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N. 414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO - VIA PROV. LE MONTALESE;
- ABITABILITA' N. 97/1982 DEL 09.09.1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 122/1994 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N. 30/2012 DEL 09.02.2012.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N. 137/1995, il CTU afferma che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato, ad eccezione delle seguenti difformità:

- limonaia, tettoia e pavimentazione in cemento (al di sotto delle stesse) non autorizzate.

Tali manufatti, secondo il Regolamento Urbanistico di Pistoia, ricadono in zona classificata come "Aree Agricole tradizionali di collina e montagna"; in tali aree la norma vieta la realizzazione di

serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni. Sarà pertanto necessario provvedere alla rimozione di tali manufatti.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, di quello termico e di quello idrico.

**Vincoli od oneri condominiali:**

Non sono presenti.

**Stato di occupazione:**

Il bene risulta occupato dalla parte esecutata e pertanto senza titolo opponibile all'aggiudicatario.

**Vendita soggetta ad IVA:**

La presente cessione sarà soggetta al regime ordinario di esenzione IVA (e quindi ad imposta di registro).

\* \* \*

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.

**LOTTO n. 2**

**Prezzo base: € 269.000,00 (Euro duecentosessantanovemila,00),**

**Offerta minima: € 201.750,00 (Euro duecentounomilasettecentocinquanta,00),** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: Pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.**

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](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 depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07 GENNAIO 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia .**

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere contenuta in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se 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" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia 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 – autenticata da pubblico ufficiale – 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 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente. Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante la sussistenza della c.d. "condizione di reciprocità" (art. 16 delle preleggi) tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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](http://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 minorenni, 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*;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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 della Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 239/2024 R.Es.** ed intestato a "Tribunale di Pistoia Proc. Esec. Imm. 239/2024 RGE" al seguente IBAN: **IT59 V062 2013 8020 0000 1002 098**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 239/2024 R.G.E., lotto n. \_\_ , 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 08/01/2026 al 13/01/2026, con termine alle ore 12:00.**

**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.**

**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 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. 239/2024 R.Es. lotto n. \_\_\_\_\_"; 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.*, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, e sede distaccata presso Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14 – Tel. 0573.3571532 e 0573.3571525 – sito web [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), indirizzo email [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del

professionista delegato, Avv. Filippo Querci, in Pistoia (PT), Corso Silvano Fedi n. 17 (Tel.: 0573.25172; Fax: 0573.307112) previo appuntamento telefonico.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia Palazzo San Mercuriale, via XXVII Aprile n. 14, è attivo uno SPORTELLINO 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.

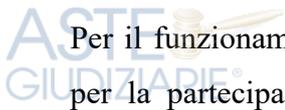
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. **0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 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](http://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 di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso 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, 25/09/2025



Il Professionista Delegato

**AVV. FILIPPO QUERCI**

