

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

Il sottoscritto Paola Calzolari con studio sito in Pistoia Via delle Olimpiadi n. 13, Codice Fiscale: CLZPLA70R51G999P professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 19.09.2025 nel procedimento esecutivo **n. 248/2024 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/04/2026 ore 11.30** presso il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n. 14 procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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) 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 3 LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1- Bene 1

Diritti di piena Proprietà di Terratetto ubicato in Larciano (PT) Piazza Giovanni Giolitti n. 227, Piano T-1-2- Trattasi di terratetto ad uso abitativo mq 292 89 mq, situato in zona periferica (produttiva artigianale di completamento) ma vicina ai principali servizi e con ampia possibilità di parcheggio, costituito da 3 piani fuori terra (P.T., 1 P. e 2 P. dotato di lastrico solare), corredato da resede con giardino oltre vano esterno adibito a centrale termica comune con altra u.i. Il piano terra è composto da ingresso con scala di collegamento, una grande cucina collegata al disimpegno/lavanderia comunicante anche con il vano soggiorno; al primo piano 2 ampie camere terrazzate, una stanza armadi/studiolo finestrata e due bagni di cui uno disimpegnato; al secondo piano un ampio vano adibito a camera con bagno, armadio a muro-ripostiglio in corrispondenza del vano scala da cui si accede ad una ampia terrazza esposta a sud-est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CONFINI

Il compendio pignorato è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 728, Sub. 3, Categoria A3

Destinazione Urbanistica

Il bene è collocato in Zona D 1 del Piano Operativo Comunale: TESSUTO PRODUTTIVO artigianale di Completamento (art. 30.3.3 delle N.T.A)

Si evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale. Nella planimetria catastale non è riportata la finestra al piano terra (sulla facciata sud est) in corrispondenza della cucina , neppure quella al secondo piano sul lato nord-ovest. Inoltre non sono riportate in modo corretto le altezze del piano terra (3,10 mt invece di 3,05 mt) e del piano I (2,90 mt invece di 2,85 mt); anche le murature dei piani terra e primo adiacenti al capannone (attualmente intestato alla stessa ditta) devono risultare come chiuse Per la pratica di aggiornamento catastale si indica un costo di circa Euro 500,00

Stato conservativo

Il bene si trova in ottimo stato conservativo con finiture di pregio.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

Rispetto all'ultima pratica edilizia lo stato dei luoghi differisce per un varco aperto, al piano terra, che porta ad un bagno facente parte, in realtà, della particella adiacente. Pertanto si rende necessario tamponare tale varco per ottenere la giusta corrispondenza con l'u.i. in oggetto, previa presentazione di una pratica edilizia correttiva dove siano rappresentate tali tamponature sia al piano terra che al I piano. Inoltre dovranno essere modificate le altezze dei predetti piani in quanto differiscono di 5 cm l'una sull'altra; queste, infatti, si compensano in quanto il piano terra risulta di 3,03 mt (invece di 3,08 mt) mentre il I piano risulta di 2,85 mt (invece di 2,90 mt). Tale differenza non comporta aumento di superficie né di volume e rimane, comunque superiore ai 2,70 mt abitabili, come da normativa.

Per la pratica edilizia ed i lavori di chiusura del solo varco al P.T (in quanto al piano superiore

risulta già realizzata) si prevede una spesa di ca 1.700,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 235.000,00 (Euro Duecentotrentacinquemila,00)

Offerta minima: € 176. 250,00 (Euro Centosettantaseimila.duecentocinquanta,00) , pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 17.625,00 (Euro Diciassettemilaseicentoventicinque,00), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4500,00

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-

Bene N° 2 – Piena Proprietà di Negozio ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano Terra di mq 130, 52 Fondo commerciale collocato in porzione di Piano Terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, oltre piano mansardato e seminterrato. Il bene è composto da un unico locale, oltre ufficio e servizio igienico, con ampie vetrature sui tre lati ed un terrazzo coperto intorno che consente di percorrere le vetrine per ben visionare la merce esposta. Il bene è collocato in zona di transito (compresa fra la stata statale e la provinciale) e dotata di servizi e di ampio parcheggio antistante. Il Fondo commerciale risulta ben visibile dalla strada principale.

*

L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 16, Categoria C1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CONFINI

*

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione con scadenza in data 31.07.2026.

Canone di locazione Euro 1000,00 mensili

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto gode delle seguenti aree, in comune con altri subalterni della stessa particella, identificati come beni comuni non censibili (BCNC), come risulta dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni in allegato:

- sub 2 (marciapiede al piano terra);
- sub 3 e sub 13 (loggiati antistanti, al piano terra);
- sub 12 (centrale termica al piano seminterrato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in pilastri e travi di c.a. e tamponatura in muratura con vetrate su tre lati. Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e infissi interni in legno tamburato. E' presente impianto di condizionamento dell'aria con spilt (per aria calda d'inverno e fresca d'estate) nella zona di lavoro e ufficio le pale a soffitto nella parte espositiva, e video sorveglianza esterna.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene n.2 (fondo commerciale in porzione del Piano Terra) è stato edificato in forza della C.E n.35 del 1980; con A.E. n.256 del 10.10.1986 è stata cambiata la sua destinazione d'uso a commerciale e successivamente è stato oggetto di condono, ex L.47/1985, con

sanatoria n.829 del 15.02.2003, ultima pratica presentata, rispetto alla quale risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto alla pratica di condono, ex L.47/1985, sfociata in sanatoria n.829 del 15.02.2003 (in allegato) risulta conforme

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura

Prezzo base: € 99800,00 (Euro Novantanovemilaottocento,00),

Offerta minima: € 74850,00 (Euro Settantaquattromilaottocentocinquanta,00) , pari al 75% del prezzo base.

Caucione: € 7485,00 (Euro settemilaquattrocentoottantacinque, 00), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1500,00

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

LOTTO 3 –

Bene N° 3 – Piena Proprietà di Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via Martiri del Padule, 4 loc San Rocco - Castel Martini , piano S1 di mq 260,00 . Magazzino collocato in porzione del piano seminterrato di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, con piano mansardato sottotetto (vedi descrizione bene 2). Il bene è composto da un ampio locale con servizi igienici non completati (vedi pratica del 06.06.2012) oltre a vano chiuso costituito da una scala a chiocciola. Il bene é accessibile dal piano strada tramite rampa carrabile che dà accesso al piazzale adiacente, adatto al parcheggio di mezzi per il trasporto delle merci oltre che delle autovetture. La zona è di facile accesso

dalla strada principale e dotata di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 23, Sub. 14, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 117.000,00

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale in quanto, non essendo stati completati i lavori di cui all'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012 per la realizzazione dei servizi igienici, non è stata presentata alcuna pratica di aggiornamento catastale da effettuarsi, nel caso, ad ultimazione degli stessi (costo per la regolarizzazione catastale ca € 200,00).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato manutentivo buono, essendo adibito a magazzino, anche se si rende necessario completare i lavori dei servizi igienici

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto gode, in comune con altri subalterni della particella, del sub. 12 identificato nell'elaborato planimetrico allegato come BCNC (centrale termica al piano seminterrato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in pilastri e travi di c.a. e tamponatura in muratura con vetrate su due lati. Pavimenti in calcestruzzo e pareti dei bagni in costruzione, in forati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è collocato in zona D3 del Piano Operativo Comunale: Tessuto a prevalente funzione commerciale e direzionale (art. 30.3.4 delle N.T.A.)

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 non risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte il bene n.3 (magazzino/deposito in porzione del piano seminterrato) è stato edificato in forza della C.E n.35 del 1980; oggetto di C.E. n.81 del 1998; A.E. n.256 del 10.10.1986 e n.42 del 06.07.1993; art 26 n.36 del 1999 e C.E. n.29 del 13.07.1992; successivamente è stato oggetto di Condonò L.47/1985 con sanatoria n.829 del 15.02.2003 e D.I.A a Sanatoria n. 240 dell'8.01.2009. L'ultima pratica presentata riguarda l'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012, per la realizzazione dei servizi igienici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto all'ultima pratica presentata, l'Attività Edilizia Libera del 06.06.2012 per la realizzazione dei servizi igienici (in allegato), risulta conforme per l'aspetto della distribuzione dei locali igienici (con le pareti lasciate al grezzo) ma dal punto di vista igienico-sanitario le opere non sono state completate. Infatti per rendere i locali agibili devono essere completati gli impianti e le finiture (per una spesa stimata di ca € 6.000,00 comprensiva anche delle spese per il conseguente aggiornamento catastale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

*

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.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero

Prezzo base: € 99300,00 (Euro Novantanovemilaottocento,00),

Offerta minima: € 74475,00 (Euro Settantaquattromilaquattrocentosettantacinque,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 7447,50 (Euro settemilaquattrocentoquarantasette,50), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1500,00

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

*

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

cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “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 14.04.2026 .(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L’offerta di acquisto da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) deve essere contenuta in 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto

dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 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;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

N.B.:

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 248/2024 R.E. al seguente IBAN

IT30S0103013800000003754995, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 248/2024 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 abilitano 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 15 /04 /2026 al 20/04/2026 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 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.248/2024 R.E. "; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, 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 giudiziario del compendio pignorato l'Is. Ve.G. s.r.l. di Firenze con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, tel. 0573/308256, www.isveg.it, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv./ Paola Calzolari con studio sito in Pistoia Via delle Olimpiadi n. 13, tel: 0573767229; email: studiolegcalzolari@gmail.com

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale e, in particolare, al Piano terra del Palazzo di Giustizia sito in via XXVII Aprile 14 è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE (tel. 0573/3571569) dedicato all'assistenza in loco per le fasi di registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica e per la compilazione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 tutti i giorni non festivi (escluso il sabato), e presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it e Subito.it;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, dell’ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Invio di n.100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell’immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione), i giornali specializzati quali “panorama casa”, “ville e casali”, ovvero su quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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, 31 ottobre 2025

Il Professionista Delegato