

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 253/2015 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. FRANCESCA FAGNONI** (codice fiscale: FGNFNC70A71G713S), con studio in Pistoia (PT), Corso Giovanni Amendola, n° 36 (mail: francescafagnoni@gmail.com – francesca.fagnoni@pec.avvocatipistoia.it – tel. e fax: 0573/1874564 - cellulare: 3477160886) professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 253/2015 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 28 GENNAIO 2026 alle ore 14.00** presso i locali del Tribunale di Pistoia – Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile, n° 14, a ciò adibiti, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative 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. I beni pignorati di cui al presente avviso sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche per quanto riguarda la licenza di abitabilità e/o agibilità e la conformità edilizia ed urbanistica anche in riferimento alla L. n° 47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R. N° 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate dal Tribunale di Pistoia – Sezione Esecuzioni Immobiliari” (pubblicato sul sito del Tribunale di Pistoia nonché sul sito www.astegiudiziarie.it, a cui si rimanda) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

I beni sono posti in vendita 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, il tutto secondo la più precisa descrizione contenuta nelle consulenze estimative in atti.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dall'art. 560, comma 6, cod. proc. civ..

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario -o l'assegnatario- che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario **dovrà formulare espressa istanza entro il termine del versamento del saldo prezzo**, inoltrandola al professionista delegato (all'indirizzo pec: francesca.fagnoni@pec.avvocatipistoia.it) o al custode (Isveg), ai recapiti in calce al presente bando; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile non prima che siano decorsi sessanta giorni dal decreto di trasferimento con le modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile 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 DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA

“BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

composto dai seguenti beni, indicati in perizia quali Bene n° 1, Bene n° 2, Bene n° 5 e Bene n° 6, costituenti terreni con sovrastanti manufatti posti in Comune di Pistoia, frazione Santomoro, Via per i Pozzi del Bagno, e più precisamente:

• Bene n° 1

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agricolo con morfologia a terrazza ripartito su più piani in declivio di qualità catastale “seminativo”, delimitato per porzione da recinzione e raggiungibile dalla Via per i Pozzi del Bagno fino alla sua interruzione e proseguendo su strada bianca tramite un cancello carrabile non automatizzato. Su detto terreno insistono dei

manufatti precari non ancorati alla base ma appoggiati su basamento in cemento e in particolare una casetta prefabbricata in alluminio e pannellature di tipo sandwich e tre gabbie in ferro con pannelli di tipo sandwich. L'immobile risulta attualmente censito presso il Catasto Terreni del Comune di Pistoia al foglio di mappa 151, particella 327, qualità seminativo, classe 3[^], superficie mq 1.370, reddito dominicale € 4,95 e reddito agrario € 7,78.

• **Bene n° 2**

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agricolo di forma triangolare fungente da ciglio della strada, di qualità catastale "bosco ceduo" e con vegetazione boschiva privo di delimitazione e raggiungibile dalla Via per i Pozzi del Bagno. L'immobile risulta attualmente censito presso il Catasto Terreni del Comune di Pistoia al foglio di mappa 151, particella 331, qualità bosco ceduo, classe 3[^], superficie mq 110, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,02.

• **Bene n° 5**

Diritti di piena proprietà per l'intero su appezzamento di terreno agricolo in lieve declivio di qualità catastale "castagneto da frutto" delimitato per porzione da recinzione e raggiungibile dalla Via per i Pozzi del Bagno. Su detto terreno insiste un manufatto ex acquedotto, realizzato con pareti in cemento armato, fatiscente a tutt'oggi non ultimato e in pessimo stato di manutenzione. L'immobile risulta attualmente censito presso il Catasto Terreni del Comune di Pistoia al foglio di mappa 151, particella 538, qualità castagneto da frutto, classe 3[^], superficie mq 861, reddito dominicale € 0,44 e reddito agrario € 0,22.

• **Bene n° 6**

Diritti di piena proprietà per l'intero su piccolo complesso immobiliare adibito a ricovero e soggiorno di animali, costituito da ampio terreno ad uso resede esterno di pertinenza con morfologia a terrazza sul quale insistono ventotto cucce distribuite su due file parallele, oltre a tre box-cucce (sanitario), due strutture metalliche per ricovero di animali di piccola taglia e una casetta in legno raggiungibile dalla Via per i Pozzi del Bagno fino alla sua interruzione e proseguendo su strada bianca tramite un cancello carrabile non automatizzato.

Il complesso risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio 151, particella 330, di categoria C/2, classe 10, con superficie di mq 233 e rendita catastale di € 1.949,42 (già *categoria D/10 con rendita di € 563,64*) ed al Catasto Terreni di detto Comune in foglio 151, particella 330, qualificato come Ente Urbano di mq 1250 (si precisa infatti che detto bene, dopo la redazione della perizia, ha subito una variazione d'ufficio relativamente alla classificazione catastale che fino al 15/02/2023 è stata la seguente: "*categoria D/10 con rendita di € 563,64*"; a partire dal 16/02/2023 per effetto della citata variazione, la classificazione è quella sopra indicata).

Prezzo base d'asta del lotto unico: € 43.000,00 (quarantatremila/00)

Offerta minima: € 32.500,00 (trentaduemilacinquecento/00)

Importo della cauzione in misura non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo offerto.

Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: € 500,00 (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.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalla documentazione acquisita agli atti, e in particolare secondo quanto contenuto nella consulenza tecnica in atti (**che si invita a leggere con attenzione**), risulta quanto segue.

Regolarità Edilizia

Bene n° 1

Su detto terreno insistono dei manufatti precari non ancorati alla base ma appoggiati su basamento in cemento e in particolare una casetta prefabbricata in alluminio e pannellature di tipo sandwich e tre gabbie in ferro con pannelli di tipo sandwich.

L'immobile oggetto di vendita non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione a questo bene oggetto di vendita sono state reperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pistoia le seguenti pratiche edilizie::

- P.E. N° 150/2005 del 01.02.2005 – Prog. 1;
- P.E. N° 150/2005 del 26.04.2007 – Prog. 2.

Le pratiche edilizie relative a detti manufatti non risultano essere concluse in quanto non è stata pagata la sanzione emessa dal Comune di Pistoia, pertanto dovranno essere rimossi.

L'immobile non risulta agibile.

Bene n° 5

Sul terreno insiste un manufatto ex acquedotto realizzato con pareti in cemento armato fatiscente ed a tutt'oggi non ultimato.

L'immobile oggetto di vendita non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione a questo bene oggetto di vendita sono state reperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pistoia le seguenti pratiche edilizie::

- P.E. N° 150/2005 del 01.02.2005 – Prog. 1;
- P.E. N° 150/2005 del 26.04.2007 – Prog. 2;
- P.E. N° 1372/2007/2 – in seguito alla quale è stata rilasciata dal Comune di Pistoia la “Attestazione di conformità in Sanatoria” n° 16 del 17.02.2010.

Le pratiche edilizie n° 150/2005 del 01.02.2005 e n° 150/2005 del 26.04.2007 relative a detto manufatto non risultano essere concluse in quanto non è stata pagata la sanzione emessa dal Comune di Pistoia, pertanto dovrà essere rimossa. Si precisa però che la demolizione di detto fabbricato risulta essere difficoltosa in quanto lo stesso è contiguo al fabbricato realizzato in aderenza sul terreno di proprietà di terzi e pertanto la demolizione dovrebbe avvenire contestualmente alla demolizione della struttura adiacente.

Bene n° 6

L'immobile oggetto di vendita non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I manufatti che si trovano su detto terreno insistono su base in cemento ed hanno la parete retrostante realizzata in cls, relativi parapetti a suddivisione dei box/cucce sono realizzati in parte in cls e in parte con recinzione metallica su cordonatura in cls. Le pareti restanti sono realizzate con recinzione metallica su cordonatura in cls. La copertura è in onduline con sovrastante telo ombreggiante. E' presente una tubazione di scarico per la raccolta e il deflusso delle acque di scarico.

In relazione a questo bene oggetto di vendita sono state reperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pistoia le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n° 59 del 10/03/2004 di cui alla P.E. N° 1532/2003/1 del 07/07/2003 Prot. 43873 e successiva Variante in Corso d'Opera ai sensi della AU 59/2004 di cui alla P.E. 1532/2003/2 del 03/06/2004 (relative alla realizzazione di box per attività cinotecnica);
- Attestazione di conformità in sanatoria n° 130 del 27/10/2009 di cui alla P.E. 138/2006/1 rilasciata il 26/10/2009 (avente ad oggetto Accertamento di Conformità ex art. 140 L.R. Toscana n° 1/2005 per opere abusive riguardanti movimento terra e diversa disposizione planimetrica in difformità dall'Autorizzazione edilizia n° 59/2004 su area distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al foglio 151, part. 330 - 471).

Si precisa tuttavia che due strutture metalliche per ricovero animali di piccola taglia (dettagliatamente descritte in perizia) non risultano autorizzate e pertanto dovranno essere demolite.

Per tutti i suddetti Beni n° 1, n° 5 e n° 6:

- Non esiste il certificato energetico degli immobili;
- non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni oggetto di vendita si rinvia all'esame della consulenza tecnica in atti, con salvezza di eventuali modifiche in merito da parte dell'ente competente. Si precisa a tale fine che anche il **CDU rilasciato dal Comune di Pistoia in data 12/09/2025** (Protocollo n. 0123462/2025 del 12/09/2025) riporta la seguente destinazione urbanistica dei beni: **"FOGLIO n. 151, P.LLA n. 538** ricade su: *Territorio Rurale*. Ambiti di

collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna - Art. 86 nta del RU - *Territorio Rurale*: Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo- Art. 89 nta del RU; *Territorio Rurale*: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali- Art. 90 nta del RU - **FOGLIO n. 151, P.LLA n. 327** ricade su: *Territorio Rurale*: Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo - Art. 89 nta del RU; *Territorio Rurale*: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali- Art. 90 nta del RU; **FOGLIO n. 151, P.LLA n. 331** ricade su: *Territorio Rurale*: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali- Art. 90 nta del RU”.

Corrispondenza catastale

Per i **Beni n° 1 e n° 2** sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per il **Bene n° 5** sussiste corrispondenza catastale solo in parte con la qualità “castagneto da frutto” in quanto attualmente sul terreno insiste un corpo di fabbrica, manufatto ex acquedotto, realizzato con pareti in cemento armato fatiscente ed a tutt'oggi non ultimato.

Per il **Bene n° 6** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste la corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale.

Infine, come da **verbale da ISVEG di Pistoia del 12/06/2025** il compendio oggetto di vendita, gravato da contratto di affitto di azienda registrato, di fatto risulta libero da persone e animali e sono ivi presenti beni mobili e oggetti vari in stato di abbandono, con presenza di fitta vegetazione su tutto il compendio “*che al momento però non impedisce l'accesso ma solo la visita ad alcune zone*”.

Le formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26.11.2004 al **n° 2699 del R. P.**;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 25.06.2007 al **n° 1920 Reg. Part.**;
- verbale di pignoramento immobili trascritto il 25.09.2015 al **n° 4387 Reg. Part.**

Si precisa che 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 personalmente o a mezzo di mandatario

munito di procura speciale (salvo quanto previsto dall'art. 579 ultimo comma cod. proc. civ. per cui gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare) **esclusivamente in via telematica** 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 <https://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, **ENTRO LE ORE 12.00 del giorno 27 GENNAIO 2026**, inviandola 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.

Le offerte di acquisto, da trasmettere all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dovranno essere contenute in un *file* avente l'estensione “.zip.p7m”. L'offerta non sarà accettata dal sistema se il *file* fosse alterato, aperto o 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” (v. Passo 6 del Manuale Utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della *mail*, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso) ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con successivo accesso.

L'offerta, 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:

- **i dati identificativi del soggetto offerente** (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 dei 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 - 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; se l'offerente agisce **quale legale rappresentante di altro soggetto** (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- **qualora l'offerta sia presentata da un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma cod. proc. civ.**, l'avvocato rimasto aggiudicatario dovrà presentare al sottoscritto delegato, nei tre giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cod. proc. civ. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 *bis* cod. proc. civ., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare autenticata da un pubblico ufficiale (Notaio);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ("**Tribunale di Pistoia**");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura ("**Esecuzione immobiliare n° 253/2015 R.G. Es.**");
- **i dati identificativi del lotto** per il quale l'offerta è proposta con richiamo all'eventuale/i numero/i di lotto/i ("**Lotto unico – Beni 1, 2, 5 e 6**");
- l'indicazione del referente della procedura ("**Avv. Francesca Fagnoni**");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del **prezzo** offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base **fino ad 1/4 (unquarto)**, precisando che sarà considerata valida l'offerta che indichi un prezzo pari, ma non inferiore, al 75% (settantacinqueper cento) del prezzo base;
- il **termine** (in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale**) **per il pagamento** del saldo prezzo, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata ai sensi dell'art. 2, co. 7, DM 227/2015. A tale fine la sottoscritta delegata invierà all'aggiudicatario,

entro 40 giorni dall'aggiudicazione o -se minore- entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, l'importo di dette spese;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore")** (v. *infra*);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale verrà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata* o della *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 delle agevolazioni fiscali di cui si dichiara di poter beneficiare (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), **compilando e allegando all'offerta le apposite richieste** utilizzando i moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, **copia, anche per immagine, della procura** rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (sotto meglio precisato) e per il pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento, della stipulazione di un contratto bancario di finanziamento (**mutuo**) con concessione di ipoteca di I° grado sull'immobile acquistato nonché ove possibile l'indicazione dell'Istituto di Credito mutuante (v. *infra*).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario presso Chianti Banca – filiale di Pistoia, Piazza Treviso, sul conto corrente bancario intestato a "**TRIBUNALE DI PISTOIA - Procedura esecutiva n° 253/2015 RG Es**" al seguente Iban: **IT85 S086 7313 8000 0000 0910 434**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà avere la causale “Proc. Esecutiva n. 253/2015 R.G.E. - Lotto unico - Beni 1, 2, 5 e 6- versamento cauzione”, per il versamento della cauzione relativa a ciascuno dei lotti oggetto di vendita. Il bonifico 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 anche al **pagamento del bollo** dovuto per legge 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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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 dal professionista delegato 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 sarà effettuato 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 aprirà la 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 giorno 28 GENNAIO 2026 al giorno 02 FEBBRAIO 2026 compresi e terminerà alle ore 12:00 del giorno 02 FEBBRAIO 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 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerte migliorative il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito dell'eventuale prolungamento, 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).

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

- con le stesse modalità del versamento del saldo prezzo, **versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (nonché dell'iva ove fosse dovuta), 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);

- dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato per consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento;
- rendere al professionista delegato l'autocertificazione contenente le informazioni previste dall'art. 22 del Dec. Lgs.vo n° 231/2007 (c.d. “dichiarazione antiriciclaggio”).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con 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 (sempre **inderogabilmente entro e non oltre il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo-prezzo**) direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Fagnoni Avv. Francesca – Esec. Imm. n. 253/2015 R.G. Es.”; 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 corrente 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 della procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Si invitano gli interessati all'acquisto a visionare il compendio pignorato contattando FIS.VE.G. - Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., con sede in Prato (PO), Via F.lli Giachetti n° 35 ai seguenti recapiti utili per la Circostrizione del Tribunale di Pistoia: tel. 0573/308256 – www.isveg.it – indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it, da utilizzare anche per la prenotazione delle visite. Le visite saranno gestite dal custode giudiziario in conformità a quanto stabilito nel vademecum intitolato “Nuove direttive relative ai compiti del custode del compendio pignorato nelle procedure esecutive”, pubblicato sul sito web del Tribunale di Pistoia in data 08.05.2020.

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”: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi 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 di stima (corredata da fotografie e planimetrie) e del regolamento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeka.it;
- 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 di Pistoia nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

La piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della gara e per la partecipazione alla gara.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite "posta elettronica certificata" o di "posta elettronica certificata per le vendite telematiche" comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dare luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

La relazione del C.T.U. e la documentazione tecnica relativa ai beni pignorati potrà essere consultata e visionata da tutti i potenziali interessati prima della presentazione delle offerte di acquisto senza incanto anche presso lo studio della sottoscritta, previo appuntamento.

Pistoia, 15 settembre 2025

Il Professionista Delegato
avv. Francesca Fagnoni