

**TRIBUNALE DI PISTOIA****Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta **Avv. Monia Gigli**, CF GGLMNO69T56H980K, con studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 14.04.2025 e in data 05.03.2026 nella procedura esecutiva **n. 267/2015 R.E.** a cui sono riunite la **n. 162/2018 R.E.** e la **n. 163/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **14 ottobre 2026 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108, 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 e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dal decreto di trasferimento, nel rispetto delle modalità attuative indicate dal G.E. e con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile sia ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

### **LOTTO 5 (Beni 8, 9, 10, 11)**

Diritti di piena proprietà su **compendio immobiliare** costituito da **terreni agricoli, fabbricato agricolo e abitazione di tipo ex rurale** posti in **Quarrata (PT), in prossimità dell'abitato di Valenzatico, Via Galigana**, consistenti nello specifico:

**Bene 8 Terreni agricoli** posizionati a nord della Via di Galigana e a sud del fosso Dogaia, raggiungibili dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede (mapp. 69 del foglio 12) oggetto di vendita, oltreché dalla strada poderale, quale diramazione nord della Via Galigana, che insiste su mappale (mapp. 48 del foglio 13) di proprietà di terzi e su altro mappale (mapp. 40 del foglio 13) facente parte del Bene 8; i terreni hanno giacitura pianeggiante, un'altezza slm di circa ml 40,00 e una superficie complessiva di 95.677,50 mq, originariamente destinati a lavorazione agricola con coltura specializzata a vivaio per piante ornamentali e attualmente in condizioni generali di abbandono e con presenza di piante di alto e medio fusto con dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale e soprasuolo totalmente incolto con presenza di rovi e piante infestanti, oltreché cumuli di detriti e rifiuti abbandonati; sono presenti due piccoli box in muratura di modeste dimensioni con sviluppo al solo piano terreno, entrambi abusivi e da demolire e uno di essi in condizioni fatiscenti, oltre a un vaso idrico ad uso irriguo (stagno) di grandi dimensioni, atto a costituire deposito e scorta nel periodo estivo, da cui si ramificano tubazioni fino a raggiungere i vari terreni agricoli compresi nel lotto, ma causa le condizioni di semi-abbandono ed il mancato uso, dovrà essere verificata e ripristinata la funzionalità degli impianti (elettrico, idrico per pompe di sollevamento, reti di distribuzione, ecc.).

**Bene 9 Fabbricato agricolo** ubicato al civico 109 di Via Galigana, raggiungibile tramite ampia area di resede e corte a comune (mapp. 69 del foglio 12) con il Bene 10 e avente una superficie lorda complessiva di mq 1.087 circa; lo stesso è destinato a magazzino e deposito agricolo e costituito da un corpo di fabbrica di

maggiori dimensioni ed altezza in gronda realizzato con struttura prefabbricata in aderenza al preesistente fabbricato rurale, quest'ultimo edificato in muratura tradizionale e composto da due vani principali (ad uso deposito, annesso agricolo ed ex stalla), oltre a vano ufficio, a cui si aggiungono dei corpi perimetrali (ex pollaio e ricovero animali) riconvertiti e destinati a vasetteria, locale attrezzi, wc, ecc.; complessivamente l'immobile ha caratteristiche costruttive economiche, anzi povere, è privo della pavimentazione per circa 3/4 della superficie, dove le pareti risultano in larga parte al grezzo, è dotato di allacciamento idrico a servizio del wc e del locale ex stalla ed è complessivamente da considerare in mediocre stato di conservazione ed uso.

**Bene 10 Abitazione ex colonica** ubicata al civico 109 di Via Galigana, a cui è allineata a distanza di circa 10 ml e raggiungibile tramite ampia area di resede e corte a comune (mapp. 69 del foglio 12) con il Bene 9, avente una superficie lorda complessiva di mq 127, oltre sottotetto non praticabile di mq 45, libera su quattro lati, con sviluppo al piano terreno e soffitta e pareti portanti in mattoni pieni a faccia vista, comprendente internamente due unità immobiliari tra loro comunicanti e aventi accessi indipendenti, di cui una destinata ad ufficio, composta da due vani e wc, e, l'altra, destinata urbanisticamente ad uso abitativo, composta da quattro vani (due camere, salotto e cucina oltre ingresso-disimpegno centrale e bagno), oltre soffitta non praticabile accessibile da botola posta nel disimpegno del locale abitativo; l'immobile necessita di interventi mirati alla realizzazione dell'impianto termo-sanitario (è presente predisposizione dell'utenza gas-metano sul confine della via Galigana), dell'impianto di scarico dei liquami allo stato non esistente, nonché di adeguamento normativo dell'impianto elettrico.

**Bene 11 Due appezzamenti di terreno agricolo** limitrofi posizionati a nord della Via di Galigana e a sud del fosso Dogaia, in più ampia area agricola denominata Podere Galigana, raggiungibili dalla Via di Galigana tramite ampio piazzale di resede (mapp. 69 del foglio 12) oggetto di vendita, oltreché dalla strada poderale, quale diramazione nord della Via Galigana, che insiste su mappale di proprietà di terzi (mapp. 48 del foglio 13) e su mappale facente parte del Bene 8 (mapp. 40 del foglio 13); i terreni hanno forma irregolare e una superficie complessiva di 13.920 mq, a giacitura pianeggiante, originariamente destinati a lavorazione agricola con coltura specializzata a vivaio per piante ornamentali, attualmente in condizioni generali di abbandono e con presenza di piante di alto e medio fusto con dimensioni ragguardevoli oltre il taglio commerciale e soprasuolo totalmente incolto con presenza di rovi e piante infestanti, oltreché cumuli di detriti e rifiuti abbandonati.

Il **Bene 8** è pervenuto alla parte eseguita, in parte, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Paola Chiostrini di Pistoia in data 30/04/1992, rep. 49.746, trascritto alla CCRR II di Pistoia in data 20/05/1992 al n. 2756 R.P. e, in parte, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 06/11/2006, rep. 83.047, trascritto alla CCRR II di Pistoia in data 05/12/2006 al n. 7611 R.P..

I **Beni 9 e 10** sono pervenuti alla parte eseguita con atto di compravendita ai rogiti Notaio Paola Chiostrini di Pistoia in data 30/04/1992, rep. 49.746, trascritto alla CCRR II di Pistoia in data 20/05/1992 al n. 2756 R.P..

Il **Bene 11** è pervenuto alla parte eseguita per successione *mortis causa* in data 18/01/2016 accettata con beneficio di inventario con atto ai rogiti Notaio Monica Paggi di Pistoia in data 15/04/2016, rep. 2612/1824,

trascritto alla CCRRII di Pistoia in data 04/05/2016 al n. 2225 R.P., nonché ex art. 2648 c.c. in data 20/06/2024 al n. 4115 R.P..

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Pistoia

**Bene 8**

- Catasto Terreni del Comune di Quarrata:

- foglio **12**, particella **1076**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 6.567 mq, reddito dominicale €. 490,93, reddito agrario €. 254,37 (originata a seguito di soppressione dell'originaria particella 19 per effetto di decreto di esproprio a favore della Regione Toscana in data 26/06/2020 rep. 8358/2020, trascritto alla CCRRII di Pistoia in data 14/08/2020 al n. 4402 R.P.);
- foglio **12**, particella **1078**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 2.442 mq, reddito dominicale €. 182,56, reddito agrario €. 94,59 (originata a seguito di soppressione dell'originaria particella 22 per effetto di decreto di esproprio a favore della Regione Toscana in data 26/06/2020 rep. 8358/2020, trascritto alla CCRRII di Pistoia in data 14/08/2020 al n. 4402 R.P.);
- foglio **12**, particella **65**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 7.860 mq, reddito dominicale €. 52,88, reddito agrario €. 52,77;
- foglio **12**, particella **66**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 3.760 mq, reddito dominicale €. 271,77, reddito agrario €. 145,64;
- foglio **12**, particella **67**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 7.500 mq, reddito dominicale €. 50,46, reddito agrario €. 50,35;
- foglio **12**, particella **70**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 9.995 mq, reddito dominicale €. 722,42, reddito agrario €. 387,15;
- foglio **12**, particella **444**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 3.300 mq, reddito dominicale €. 22,20, reddito agrario €. 22,16;
- foglio **12**, particella **505**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 3.690 mq, reddito dominicale €. 275,85, reddito agrario €. 142,93;
- foglio **12**, particella **506**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 3.670 mq, reddito dominicale €. 265,26, reddito agrario €. 142,15;
- foglio **12**, particella **742**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5.050 mq, reddito dominicale €. 35,21, reddito agrario €. 33,91;
- foglio **12**, particella **1092**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 14.596 mq, reddito dominicale €. 101,77, reddito agrario €. 98,00 (originata a seguito di soppressione dell'originaria particella 743 per effetto di decreto di esproprio a favore della Regione Toscana in data 26/06/2020 rep. 8358/2020, trascritto alla CCRRII di Pistoia in data 14/08/2020 al n. 4402 R.P.);
- foglio **12**, particella **984**, ente urbano, superficie catastale 31 mq;
- foglio **12**, particella **985**, qualità Stagno, superficie catastale 2.815 mq;
- foglio **13**, particella **38**, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5.078 mq, reddito dominicale €. 35,40, reddito agrario €. 34,09;

- foglio **13**, particella **40**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 7.160 mq, reddito dominicale €.  
535,26, reddito agrario €. 277,34;

- foglio **13**, particella **920**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 16.110 mq, reddito dominicale €.  
1.204,34, reddito agrario €. 624,01 (originata a seguito di soppressione dell'originaria particella 638  
per effetto di decreto di esproprio a favore della Regione Toscana in data 26/06/2020 rep. 8358/2020,  
trascritto alla CCRRII di Pistoia in data 14/08/2020 al n. 4402 R.P.);

#### **Bene 9**

- Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata:

- foglio **12**, particella **980**, categoria D10, rendita €. 4.676;

#### **Bene 10**

- Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata:

- foglio **12**, particella **979 sub.1**, categoria C2, classe 3, consistenza 135 mq, superficie catastale 130  
mq, rendita €. 341,64;
- foglio **12**, particella **979 sub.2**, categoria A10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 36  
mq, rendita €. 761,77;

#### **Bene 11**

- Catasto Terreni del Comune di Quarrata:

- foglio **12**, particella **439**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 7.580 mq, reddito dominicale €.  
547,87, reddito agrario €. 293,61;
- foglio **12**, particella **443**, qualità Vivaio, classe U, superficie catastale 6.340 mq, reddito dominicale €.  
458,24, reddito agrario €. 245,58.

Si dà atto che è compresa nella vendita la particella **69** del foglio di mappa **12** accatastata al Catasto Terreni  
del Comune di Quarrata come corte 'accessorio comune ad enti rurali ed urbani = Partita speciale 2' di mq 285,  
priva di intestazione catastale e abbinamento formale alle unità servite di cui alle particelle 980 (Bene 9) e 979  
sub.1 e sub.2 (Bene 10).

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

I terreni, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quarrata in data 14/04/2026,  
ricadono:

- nel Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/2020 ai sensi  
dell'art. 95 della L.R. 65/2014, in vigore dal 22/01/2021, prorogato con deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 53 del 24/11/2025 fino al 21/01/2031, in parte in "Aree agricole della pianura a vocazione vivaistica EP 2"  
(regolate dall'art. delle N.T.A. 92 del P.O.) e in parte in "Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza  
fluviale, contesti fluviali" (regolate dall'art. delle N.T.A. 139 del P.O.); gli interventi ammessi nelle zone  
urbanistiche sopra specificate sono soggetti alle condizioni di fattibilità di cui alla relazione geologica del P.O.  
indicate al Titolo IX art. 149 e ss e nell'appendice 4 delle N.T.A.

- nel Piano Strutturale Vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2017 ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014, in vigore dal 11/08/2017, all'esterno del territorio urbanizzato, negli ambiti di paesaggio della pianura, all'interno dell'UTOE 1 (art. 14-19-32 della Disciplina di Piano del P.S.).

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si precisa che dalla consulenza tecnica d'ufficio emerge quanto segue.

Quanto al **Bene 8**, non sono stati riscontrate pratiche edilizie in relazione ai box insistenti sui terreni che sono da considerarsi abusivi, non sanabili e perciò da demolire con costi per demolizione e sgombero stimati complessivamente in euro 7.000,00, di cui è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita; in relazione all'invaso idrico e all'autorizzazione al prelievo idrico dal fosso Dogaia, è stata eseguita dal perito stimatore ricerca presso l'ufficio Prov. di Pistoia della Regione Toscana - Demanio Idrico, ed è risultato quanto segue: - sussiste una vecchia pratica per captazione acqua dal Fosso Dogaia (n.711 del 03.04.1970), che prevedeva tubazione con attraversamento dell'argine, rilasciata come Concessione nel 1994, scaduta e non rinnovata già dal 1999; - non risultano autorizzazioni specifiche per la realizzazione dell'invaso idrico che insiste sul mappale 985 del foglio 12 e sul mappale 38 del foglio 13 (quest'ultimo da rettificare catastalmente nella destinazione). Al fine di ottenere le autorizzazioni al prelievo acque superficiali dal fosso Dogaia e mantenimento dell'invaso da utilizzare ai fini irrigui, è necessaria nuova richiesta alla Regione Toscana Uff. Provinciale del Demanio Idrico, corredata del progetto opere idrauliche, ai sensi del Regio Decreto 1775-1933 e succ. mod. e non è possibile stimare il costo degli onorari e delle opere idrauliche necessarie (le norme non consentono il mantenimento della tubazione con perforazione ed attraversamento dell'argine al Fosso Dogaia). Di tutto ciò è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. Quanto al **Bene 9**, il fabbricato rurale preesistente è antecedente al 01/09/1967, mentre la costruzione più recente è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle ricerche espletate dal consulente tecnico d'ufficio, non è stato rintracciato alcunché in relazione all'edificazione del preesistente fabbricato rurale, mentre, per il resto, sono stati riscontrati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione n. 57 del 16.10.1980 - PE 240-1979, relativa ad ampliamento mediante la costruzione di "stanzone ad uso ortovivaistico" in aderenza al fabbricato rurale esistente, conseguente a domanda depositata il 26.09.1979 Prot.011043;
- Concessione a sanatoria ai sensi della L. 47-85 avente n. 3669 del 05.07.2003 conseguente a domanda di Condonio Edilizio n.3495 del 30.09.1986, riferita al capannone agricolo costituente il Bene 9 e all'adiacente fabbricato Colonic costituente il Bene 10.

Il Bene in questione non è regolare ai sensi della legge n° 47/1985, né agibile (non risulta alcun certificato di abitabilità); il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato una buona corrispondenza per forma e dimensione in pianta del fabbricato agricolo-ortovivaistico (entro la tolleranza del 2%, nei termini dell'art.198 L.R. Toscana 64/2024) e la presenza delle seguenti **difformità urbanistiche**:

- irregolarità a carico della altezza e volumetria della struttura prefabbricata realizzata con Concessione n. 57 del 16.10.1980, emergendo una maggiore altezza in gronda dell'edificio (da ml 7,10 riportati nelle tavole grafiche a ml 8,15-8,20 effettivi), con edificazione di maggior volume di mc 750,00 circa;

- modifica di due porte esterne rispetto alla Concessione a Sanatoria n. 3669-2003 in relazione alla porzione est del fabbricato (preesistente al 01.09.1967), e nello specifico risulta chiusa la porta sul lato sud del locale attrezzi e trasformata in finestra altra apertura sul lato nord dell'attuale spogliatoio, oltre alla realizzazione di nuove pareti interne a delimitazione dello spogliatoio e di nuovo wc interno sul lato nord.

Per la regolarizzazione deve essere richiesta sanatoria nei termini dell'art. 206 della L.R. 65-2014, (nel caso di impossibilità alla demolizione della parte in eccedenza) con richiesta di sanatoria per la quale è stimabile un costo finale di € 101.250,00 per sanzione, oltre ad onorari per la preparazione della pratica edilizia, ottenimento del nulla osta ai fini del rischio idraulico, ed aggiornamento catastale quantificati a corpo rispettivamente in € 3.000,00 ed € 1.000,00, di cui è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Quanto al **Bene 10**, la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle ricerche espletate dal consulente tecnico d'ufficio, sono stati riscontrati i seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n.53 del 09.04.1965 Prot. 54, conforme alla domanda n. 3965 riferita alla costruzione di casa colonica;

- Concessione a sanatoria ai sensi della L. 47-85 avente n. 3669 del 05.07.2003 conseguente a domanda di Condonio Edilizio n.3495 del 30.09.1986, riferita ad abitazione ex colonica costituente il Bene 10 e all'adiacente capannone agricolo costituente il Bene 9.

Il Bene in questione non è agibile (non risulta alcun certificato di abitabilità); il consulente tecnico d'ufficio ha riscontrato una buona corrispondenza per forma e dimensione dell'edificio rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione a sanatoria n.3669 del 05.07.2003 che comprende: (i) n.2 locali uso ufficio e wc, inseriti nella porzione nord-ovest, aventi accesso indipendente da corte a comune; (ii) vani abitativi costituiti da ingresso-corridoio n.2 camere, cucina, sala, bagno oltre a sottotetto non praticabile, con accesso indipendente posto sul lato sud dell'edificio (fronte Via Galigana) da corte comune.

In relazione ai locali di cui sopra sub (ii), di cui al mappale 979 sub.1, vi è difformità tra la destinazione risultante dalla Concessione a Sanatoria n.3669 del 05.07.2003, che è abitativa, rispetto a quella catastale, che è deposito/cantina (cat. C2); al fine di recuperare la destinazione abitativa ed ottenere la conformità urbanistica e catastale occorre redigere nuova planimetria catastale a variazione con costi quantificati forfettariamente in € 500,00. Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Quanto al **Bene 11** non risultano edificati fabbricati o opere abusive in genere.

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.**

**Disponibilità dei beni:** - **Bene 8** porzione del Bene e segnatamente uno dei due box in muratura con il terreno circostante di circa 15 mq e l'invaso idrico (stagno) sono occupati senza titolo da terzi e l'ordine di liberazione sarà emesso dopo l'aggiudicazione, nella restante porzione sono presenti cumuli di detriti e rifiuti abbandonati **Bene 9** libero da persone e con la presenza di cumuli di detriti e rifiuti abbandonati **Bene 10** occupato senza titolo da terzi e l'ordine di liberazione sarà emesso dopo l'aggiudicazione **Bene 11** libero da persone e con la presenza di cumuli di detriti e rifiuti abbandonati.

**Prezzo base: € 1.017.000,00 (Euro unmilionediciasettemila/00),**

**Offerta minima: € 762.750,00 (Euro settecentosessantaduemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base).**

**Rilancio minimo di gara: € 20.000,00 (Euro ventimila/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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 ottobre 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, oltretutto 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 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 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

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. R.E. 267/2015 al seguente IBAN IT 28 J 01030 13800 000003653891, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale, "Proc. Esecutiva n. 267/2015 R.G.E., lotto n. 5, 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, 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 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](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.

All'udienza il professionista delegato:

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

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 14 / 10 / 2026 al 19 / 10 / 2026, e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano formulate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata in conformità all'ordinanza di vendita.**

**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)

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 direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 267 2015 lotto n. 5 Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che, in ossequio al provvedimento del Sig. Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Pistoia, Dott. Raffaele D'Amora, del 06 Ottobre 2016, emesso con l'adesione del Sig. Presidente del Tribunale di Pistoia, Dott. Fabrizio Amato, l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, con sede in Prato, Via Fratelli Giachetti, n.35, con ufficio presso il Tribunale di Pistoia, Via XXVII Aprile n. 14 – 1° piano, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) e indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione delle visite), Email: [pistoiaimmobiliari@isveg.it](mailto:pistoiaimmobiliari@isveg.it); Tel.: 0573 – 3571525/3571532, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Monia Gigli, in Pistoia, Corso A. Gramsci n. 106/108 (Email: [info@studiomandorliepanelli.it](mailto:info@studiomandorliepanelli.it); Tel.: 0573/364336; Fax: 0573/368519).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme 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 e Bakeca.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, 10 / 06 / 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Gigli