

TRIBUNALE DI PISTOIA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto AVV. CATERINA AMADORI (Cod. Fisc. MDR CRN 67A45 G713T), professionista delegata alla vendita in data 03.07.2025 dal Sig. Giudice del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo iscritto al n. **3/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2025 alle ore 9,30** nel locale a ciò adibito presso il Tribunale di Pistoia, in Pistoia (PT), Via XXVII Aprile n. 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 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 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, SUDDIVISIONE IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Bene 1 - Diritto di piena proprietà su locale ad uso magazzino con corte esclusiva, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, situato in Agliana (PT) Via Casello n. 54, nella zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

L'unità immobiliare risulta accessibile dalla Via Casello previo passaggio da corte esclusiva, che la circonda su tutti i lati, con ampia possibilità di parcheggio e sosta anche con mezzi pesanti. Al suo interno è costituita da un ampio vano utilizzato ad ufficio, separato mediante infisso da un ulteriore ampio vano ad uso magazzino/deposito dove risultano inseriti i servizi, quali antibagno e bagno. Sono presenti due accessi indipendenti, uno per la zona utilizzata ad ufficio e uno per il magazzino.

Si precisa che la corte esterna anche se appare come un unico ampio piazzale è catastalmente censita con più identificativi, nonché da due aree urbane costituenti i beni 2 e 3.

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.

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, sia internamente che esternamente. Il pavimento è costituito da cemento industriale, le pareti sono intonacate ed imbiancate, il bagno in normale stato di manutenzione risulta con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio e vetro. La struttura portante è in cemento armato con telaio a vista. Esternamente la facciata risulta intonacata ed imbiancata, il piazzale risulta quasi completamente asfaltato in buona manutenzione.

L'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana nel foglio 6, particella 1454, sub. 10, Categoria C2, classe 7, consistenza 251, superficie catastale 382, Rendita € 790,75, piano T, graffato 1455 S.6, 2101 e 2102.

Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 dell'11.07.2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18.11.19 e pubblicata sul BURT 52 del 24.12.2019, come segue:

- zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

- in Territorio Urbano, la Residenza, R2 – Residenza Compatta nonché definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate, con protocollo n. PT0001259 del 09.01.2006, da un confronto con la mappa in atti al catasto terreni, non è correttamente rappresentata, in quanto differisce nella rappresentazione grafica della corte in prossimità dell'accesso dalla via Casello. L'elaborato planimetrico, in atti con protocollo PT0001260 del 09.01.2006, riporta erroneamente i numeri di particella ad oggi superati ed una errata rappresentazione della corte. Si precisa che sull'area esterna esclusiva risulta ancorata a terra una tettoia eretta su pilastri in legno con altezza variabile, min. 2,10 m e massima 2,63 m. e con dimensioni

in pianta di 5,40 m X 7,40, della quale però se ne prescrive la demolizione della copertura rendendo non necessario il relativo accatastamento. Per la nuova presentazione della planimetria e dell'elaborato planimetrico si stima una spesa comprensiva di onorario tecnico e diritti catastali pari ad € 670,00.

* * *

Non risultano porzioni comuni se non quanto ritenuto per legge. Occorre precisare che il resede esclusivo del bene in oggetto risulta a servizio anche delle unità immobiliari limitrofe dal quale hanno accesso attraverso cancelli pedonali e carrabili posti sul confine di proprietà, oltre ad essere a servizio degli appartamenti posti al piano primo del medesimo fabbricato. Gli appartamenti, fra l'altro, hanno come unico accesso detto resede. In proposito si precisa che nell'atto di provenienza del 27.10.2005, veniva costituita una servitù di passo sul resede esclusivo del magazzino a favore dei summenzionati appartamenti posti nel medesimo fabbricato, nonché servitù di passo della larghezza di metri 4 che si diparte dalla Via fino al raggiungimento del vano scale.

Si precisa inoltre che sono presenti nel piazzale oggetto di perizia dei cancelli pedonali e carrabili sul confine delle altre proprietà adiacenti.

Situazione urbanistica

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è stato realizzato mediante domanda di Concessione Edilizia presentata in data 17.03.1981 a seguito della quale è stata rilasciata la C.E. n. 46 del 21.07.1983.

In data 12.01.1985 è stata presentata Variante alla predetta concessione per essere successivamente rilasciata la C.E. n. 129 del 29.09.1987.

Risulta presentata domanda di abitabilità e uso in data 26.03.1985 prot. 2295 ma carente il relativo rilascio.

Con Denuncia di Inizio Attività del 06.08.2005 prot. 13586, p.e. 218/2005 è stata realizzata parte della recinzione della proprietà.

In data 13.06.2008 prot. 11382 con p.e. 155/2008 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per la sostituzione del manto di copertura in amianto con lastre metalliche.

In data 10.12.2013 con protocollo n. 21525 è stata depositata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera per la realizzazione di pavimentazione esterna ed installazione di struttura metallica a copertura di una cisterna di gasolio.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata contestualmente alla CIL sopra citata, in data 10.12.2013 con prot. 21528 e alla p.e. 154/2013, si è proceduto alla demolizione di alcune opere abusive tra cui pensiline metalliche ancorate alla facciata dell'edificio e tettoia in legno per il parcheggio delle auto (opere presente alla data del sopralluogo).

Infine è stata depositata Comunicazione di Attività Edilizia Libera in data 17.04.2014 prot. 8671, p. e. 120/2014 per la realizzazione di una struttura in legno con copertura ombreggiante.

* *

A seguito del sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 18.02.2025, dal rilievo eseguito e dal raffronto con le tavole grafiche allegate alla Variante Finale Concessione edilizia n. 129/1987 e con gli allegati ai titoli successivi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piccole differenze nelle dimensioni dell'unità immobiliare rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Diversa realizzazione dello scalino di accesso all'unità immobiliare, in quanto dai grafici in atti risulta un'alzata netta (scalino) di 20 cm., mentre nella realtà tale dislivello è stato superato con la pendenza della pavimentazione esterna in asfalto;
- Non sono stati indicati alcuni pilastri interni;
- Diversa realizzazione di una parete posta al centro dell'unità immobiliare;
- Tettoie a sbalzo metalliche ancorate alla facciata dell'edificio (per le quali era prevista la demolizione con SCIA p.e. 154/2013);
- Realizzazione di una copertura sopra la struttura in legno comunicata in Comune con la p.e. 120/2014.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione edilizia, risulta necessario procedere con:

- Demolizione delle tettoie ancorate alla facciata, non sanabili e precarie dal punto di vista strutturale;
- Rimozione della copertura posta sopra la struttura in legno;
- Per le restanti opere occorre la presentazione di una Segnalazione certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 aggiornato con la L. 105/2024, mediante il pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Spesa stimata in circa € 2.000,00 per le opere di ripristino, € 4.000,00 di onorario tecnico e € 1.032,00 di sanzione.

Bene 2 - Diritto di piena proprietà su area urbana di forma rettangolare posta in Agliana (PT) Via Casello 54. Si estende per una superficie catastale di mq. 70,00 e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare a uso magazzino costituente il bene 1. Detta area risulta posta in

prossimità del cancello carrabile lungo Via del Casello, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altra proprietà confinante.

La zona dove è inserita, anche per la destinazione urbanistica, è la medesima del magazzino (bene 1) e quindi zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

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.

Trattasi di area libera da costruzioni o altro manufatto, interamente asfaltato e in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana nel foglio 6, dal mappale 2100, categoria F1, consistenza 70.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non risulta depositata alcuna planimetria catastale in quanto per la sua categoria, area urbana senza rendita, non occorre il relativo deposito.

* * *

Non risultano porzioni comuni se non quanto ritenuto per legge. Tuttavia occorre precisare che nel piazzale oggetto di perizia sono presenti cancelli pedonali e carrabili sul confine con altre proprietà adiacenti. Appaiono pertanto sussistere opere visibili relative a passi a favore di terzi.

Situazione urbanistica

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

L'area urbana non è altro che il risultato della demolizione totale di un remoto corpo di fabbrica destinato a lavatoio. Risulta infatti depositata presso il Comune di Agliana Denuncia di Inizio Attività del 30.11.1999, prot. 18236, p.e. 294/1999 per demolizione manufatto ex lavatoio.

L'area in quanto libera è conforme.

Bene 3 – Diritto di piena proprietà su area urbana di forma rettangolare posta in Agliana (PT) Via Casello 54. Si estende per una superficie catastale di mq. 25 e risulta unita al più ampio resede

esclusivo dell'unità immobiliare a uso magazzino costituente il bene 1. Detta area risulta posta nell'angolo nord ovest, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altre proprietà confinanti, sulle quali insistono anche dei cancelli di accesso.

La zona dove è inserita, anche per la destinazione urbanistica, è quindi la medesima del magazzino (bene 1) oggetto di perizia e quindi in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

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.

Trattasi di area libera da costruzioni o altro manufatto, interamente asfaltato e in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana nel foglio 6, dal mappale 666, categoria F1.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta depositata presso l'Agenza delle Entrate in data 19.09.1995 la relativa planimetria catastale anche se oggi sarebbe necessaria la sola rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

* * *

Non risultano porzioni comuni se non quanto ritenuto per legge. Tuttavia occorre precisare che nel piazzale oggetto di perizia sono presenti cancelli pedonali e carrabili sul confine con altre proprietà adiacenti. Appaiono pertanto sussistere opere visibili relative a passi a favore di terzi.

Situazione urbanistica

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967.

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

Non risultano depositati precedenti edilizi su questa area. Risulta area libera da costruzioni.

L'area in quanto libera è conforme.

* * *

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Con riferimento ai beni 1, 2 e 3 esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

* * *

Disponibilità dei beni: l'immobile è occupato senza titolo da terzi. Il Giudice delle Esecuzioni, con provvedimento del 15.07.2025, ha ordinato la liberazione dell'immobile pignorato dalle persone e cose che lo occupano. Con il medesimo provvedimento ha disposto che IS.VE.G. S.r.l. notifichi copia dell'ordine di liberazione al debitore e ad eventuali terzi occupanti, intimando loro – ovvero a coloro i quali ne risultino i proprietari – di provvedere all'asporto di tutti i beni mobili presenti nell'immobile entro il 30.10.2025.

Prezzo base: € 213.848,00 (Euro duecentotredicimilaottocentoquarantootto/00).

Offerta minima: € 160.500,00 (Euro centosessantamilaacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00 (Euro quattromila/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 "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 11.11.2025 (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 un file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto, o avesse una diversa estensione. Il file con estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite *link* contenuto nella mail che il Portale Vendite Pubbliche

trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata “Inserimento Offerta” (v. Passo 6 del Manuale Utente).

L’offerta, 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. 7.3.2000 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 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).

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 a Tribunale di Pistoia Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2025 R.E. al seguente IBAN: IT 74 Y 08673 13800 000000925711: tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2025 R.E., lotto UNICO, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

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.**

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.

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

GARA FRA GLI OFFERENTI

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 12 Novembre 2025 al 17 Novembre 2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007 (compilando l'autodichiarazione di cui al modello pubblicato sul sito web del Tribunale).

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà la dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo alla 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 c.p.c.

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, previa esplicita comunicazione al professionista delegato, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di Divisione n. 564/2021 R.G."; 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. 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, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Prato, (Cod. Fisc. DBR PTR 69R27 D612H), P. I.V.A. 04195700481, Via Fratelli Giachetti n. 35 Prato, prenota.pt@isveg.it (da utilizzare per la prenotazione delle visite), E.mail: pistoiaimmobiliari@isveg.it, Tel.: 0573.3571532 – 0573.3571525 - 0573308256, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Amadori Caterina, in Pistoia, Via Cino da Pistoia n. 31 (Tel.: 0573.22473; E.mail: avvocatoamadori@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 n. 100 missive contenenti l'estratto 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.

Pistoia, 23.07.2025

La Professionista Delegata

Avv. Caterina Amadori