

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

Il sottoscritto Valentina Meoni, CF MNEVNT78H45G713I, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c. in data 23 ottobre 2025 nel procedimento esecutivo **n. 57/2025 R.E. Tribunale di Pistoia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 MARZO 2026 alle ore 12:00**, presso la posizione informatica sita nei locali del Tribunale di Pistoia, Palazzo San Mercuriale, Via XXVII Aprile n. 14, piano terreno (Palazzo Pretorio) procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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

integro e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Nelle ipotesi in cui, al momento dell'aggiudicazione provvisoria, l'immobile fosse ancora occupato da soggetti diversi dal debitore e dai suoi familiari ed in difetto di titolo opponibile alla procedura, a richiesta dell'aggiudicatario, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN N. 2 LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su terratetto adibito ad uso abitativo di remota costruzione ubicato in Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2, 51030, posto su tre piani fuori terra da terra a tetto e libero su tre lati, composto al piano terra da unico vano uso ingresso-soggiorno-cucina, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ed al piano secondo da disimpegno e una camera. Quanto sopra oltre locali accessori esterni aventi accesso autonomo e consistenti in cantina e locale uso lavanderia con adiacente forno, il tutto oltre a corte esclusiva dotata di terrazza panoramica. Sono inoltre compresi limitrofi appezzamenti di terreno ad uso agricolo di superficie complessiva mq.12020, nella maggior parte destinati a uliveto, attraverso i quali è consentito l'accesso dalla viabilità pubblica ed all'interno dei quali si rileva la presenza di una rimessa limitrofa al fabbricato e manufatti in lamiera in posizione distaccata.

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

ASTE STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile in oggetto è apparso in stato conservativo mediocre in riferimento all'unità abitativa e ai relativi locali accessori e pertinenze. I terreni agricoli e la rimessa ivi insistente sono apparsi in scarso stato di manutenzione.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è rappresentato al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, del Comune di Serravalle Pistoiese al giusto conto, nel foglio di mappa 3, particella 2, Subalterno 2, Cat. A/3, Classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale 146 mq, rendita 542,28, piano T-1-2, Graffato 2 sub. 3 e 4 sub. 1. Si fa presente difatti che l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 3, particella 2 sub. 2 unita al 2 sub. 3 e al 4 sub. 1 è stata accampionata con Costituzione del 15.05.2009 Pratica n. PT00778567 in atti da detta data (n. 888.1/2009).

L'apprezzamento di terreno è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, al giusto conto, nel foglio di mappa 3, dai mappali: - 152 di mq 1.530 (millecinquecentotrenta), uliveto vigneto, classe 2, e redditi: dominicale Euro 5,53 ed agrario Euro 3,95; - 166 di mq. 1.410 (millequattrocentodieci), uliveto, classe 3, e redditi: dominicale Euro 2,18 ed agrario Euro 1,46; - 169 di mq. 1.190 (millecentonovanta), uliveto, classe 2 e redditi: dominicale Euro 3,69 ed agrario Euro 3,07; 170 di mq. 6.450 (seimilaquattrocentocinquanta), uliveto- vigneto, classe 3 redditi: dominicale Euro 9,99 ed agrario Euro 9,99; -228 di mq. 670 (seicentosettanta), seminativo, classe 4 e redditi: dominicale Euro 0,87 ed agrario Euro 1,04; - 321 (ex 152) di mq. 770 (settecentosettanta), uliveto vigneto, classe 2 e redditi: dominicale Euro 2,78 ed agrario Euro 1,99.

PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta avere diritti sulla corte limitrofa distinta al Catasto Terreni con foglio di mappa 3 particella 5 (superficie mq.130) e comune ai num.4 sub.1 e 4 sub.2.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Serravalle Pistoiese come "E2 –Sistema della collina arborata" di cui all'art.31 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025. Con riferimento agli appezzamenti di terreno agricoli si rinvia al certificato di destinazione urbanistica n.74/2025 rilasciato a seguito di richiesta inoltrata dal Perito in data 05/08/2025. Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.142), nonché totalmente interessata da vincolo idrogeologico (R.D. n.3267/1923). L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese, sono

emersi i seguenti titoli edili successivi alla sua costruzione:

- comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria n.18/1984 (prot. n.1223 del 20/02/1984);
- concessione per l'esecuzione di lavori edili n.212 del 20/01/1989 (pratica edilizia n.212/89) riguardante la sanatoria per la costruzione di muro di contenimento;
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n.269 del 01/10/1994 (pratica edilizia n.269/94) per la manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato.

E' altresì emerso il rilascio di autorizzazione ai soli fini del vincolo idrogeologico di cui alla pratica edilizia n.433/2000, per allargamento di strada e costruzione di muro a retta e di cancello non rilevato al momento del sopralluogo.

Visto che non è emerso alcun titolo edilizio riguardante la costruzione degli annessi in lamiera, i medesimi non risultano attualmente sanabili e che pertanto si rende necessario procedere con la relativa rimozione. Stesso iter anche per la tettoia precaria posta a tergo della rimessa. Il costo totale per dette rimozioni è stimato in complessivi € 1.000,00 (mille/00).

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

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

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della planimetria dell'unità abitativa attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

NON sussiste corrispondenza:- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni delle particelle sopra indicate con l'attuale titolo di proprietà, per i motivi meglio indicati in perizia;

- tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa del Catasto Terreni per gli appezzamenti di terreno, in quanto quest'ultimo privo della rimessa limitrofa alla corte esclusiva del fabbricato e dei due box in lamiera in posizione distaccata.

Il costo totale per le spese e gli onorari professionali relativi all' accampionamento della rimessa comprensivo di tipo mappale per aggiornamento della mappa al Catasto Terreni e della denuncia nuova cosruzione DocFa al Catasto Fabbricati, è stimato in complessivi € 2.000,00 (duemila/00). In riferimento ai due box in lamiera non è previsto alcun adempimento catastale in quanto i medesimi debbono essere rimossi poiché urbanisticamente non sanabili, come sopra specificato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

AGIBILITÀ L'immobile non risulta allo stato agibile. Non è difatti presente la relata autorizzazione o attestazione che risulta allo stato è attestabile soltanto previa rilascio di dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: L'immobile risulta in possesso degli esecutati e dunque occupato con titolo non opponibile alla procedura.

La vendita non è soggetta ad IVA

Prezzo base: € 117.000,00 (Euro centodiciassettemila/00);

Offerta minima: € 87.750,00 (Euro ottantesettamilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: in misura pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

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

LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà su fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT), 51100,Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra, libero su tre lati e posto su un piano fuori terra composto da due locali ad uso laboratorio, due locali di deposito, locale uso mostra con ufficio e servizi igienici, il tutto oltre corte esclusiva all'interno della quale sono posti locali accessori e tettoie in precario stato di manutenzione.

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.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile in oggetto è apparso in stato conservativo mediocre.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il fabbricato artigianale è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, al giusto conto, nel foglio 239 dal mappale 234 sub 7, categoria C/3, classe 7, consistenza mq 427, superficie catastale 443 mq e rendita Euro 2.337,59=piano T.

SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia approvato con delibera C.C.n.35/2013 come "Aree a destinazione industriale ed artigianale - TP4 - Insediamenti produttivi isolati in ambito urbano" (art.46 N.T.A.), con possibile destinazione d'uso industriale e artigianale, artigianato di servizio (alla persona, alle cose ed ai mezzi), servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi, magazzini, depositi e silos legati alle attività produttive, abitazione per il solo servizio di sorveglianza ad impianti, servizi aziendali per gli addetti, servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi, commercio all'ingrosso e deposito non alimentare e lavorazione all'aperto di materiali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, direzionale, commerciale al dettaglio con superfici di vendita ammissibili fino alle medie strutture di secondo livello sia alimentare che non alimentare (fino a 800mq di Sv), esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita. Nella fattispecie il fabbricato in oggetto, in quanto facente parte del patrimonio edilizio storico, ai sensi dell'art.38 delle dette norme è classificato come "L3" e "M3" con intervento ammesso fino al restauro morfologico finalizzato alla conservazione ed al ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché alla riqualificazione dei caratteri alterati secondo le moderne metodologie del restauro. Si fa presente che in data 11/11/2024 il Comune di Pistoia con delibera C.C.n.76/2024 ha adottato il nuovo Piano Strutturale con entrata in vigore delle relative norme e misure di salvaguardia. Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.136).

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato in oggetto in epoca successiva alla sua costruzione, avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- art.26 L.47/1985 presentato in data 24/08/1988 ed acquisito con prot.n.22511/1988 per modifiche interne;
- D.I.A. n.1854/1997 presentata in data 23/10/1997 ed acquisita con prot.n.52987/1997 per modifiche interne ed esterne;
- D.I.A. n.2354/1998 presentata in data 12/12/1998 ed acquisita con prot.n.58875/1998 per

modifiche interne. Si fa presente che la D.I.A. n.92/2006 del 18/01/2006 per modifiche interne e sistemazione esterna è stata archiviata per la mancata realizzazione delle opere previste come da dichiarazione del proprietario ivi allegata con prot.n.25097/2011.Visto che non è emerso alcun titolo edilizio riguardante i manufatti rilevati all'interno della corte esclusiva, i medesimi risultano attualmente non sanabili e che pertanto è necessario procedere con la relativa rimozione. Il costo totale per dette rimozioni si presume è stimato in € 2.000,00 (duemila/00). L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati facendo tuttavia presente che la porzione di corte esclusiva prospiciente la strada pubblica risulta graficamente in definita nella planimetria dell'u.i.;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto

Si fa tuttavia presente che NON sussiste corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà,per quanto meglio specificato in perizia.

In riferimento ai manufatti rilevati all'interno della corte esclusiva non è previsto alcun adempimento catastale in quanto si ritiene che debbano essere rimossi poichè urbanisticamente non sanabili.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

AGIBILITA' L'immobile risulta agibile, come da relativa autorizzazione numero d'ordine 10/1999 rilasciata con prot. n. 4587/1999 (pratica n. 1854/1997), con allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta occupato da soggetto privo di titolo opponibile alla procedura ed è stata già emessa dal G.E. ordinanza di liberazione
La vendita non è soggetta ad IVA

Prezzo base: € 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)

Offerta minima: € 112.500,00 (Euro centododicimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: in misura pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00).

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

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 25 MARZO 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.

13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.pistoia.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 57/2025 R.E. Tribunale di Pistoia al seguente IBAN IT04D0103013800000003760591 Banca MPS – Filiale di Pistoia, Piazza Duomo, 8 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 57/2025 R.G.E. Trib. Pistoia, lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari 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 26 / 03 / 2026 al 31 / 03/ 2026, con termine alle ore 12:00.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 57/2025 R.E. Trib. 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 giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.E., Is.Ve.G. Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (CF 04195700481) con sede in Firenze, Borgo Albizi 26, www.isveg.it, indirizzo mail: prenota.pt@isveg.it tel. 0573/308256, 055 2340830, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valentina Meoni, in Montale, Via Arrigo Boito, n. 26 (Tel./Fax 0573 55347).

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

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 (corredato di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie In linea 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.

Pistoia, 10 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Meoni