

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

Il sottoscritto Avvocato Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, (C.F. BRTLRA76A63G713O), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia – Dott.ssa Nicoletta Curci, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 10.09.2025, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **R.ES. n. 08/2025** a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **Mercoledì 15 Luglio 2026 alle ore 10,00** presso il proprio studio presso il proprio studio sito in Pistoia (PT), Piazza dello Spirito Santo, n.1, 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 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 LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO DUE**

**BENE N. 2: - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Lorenzo Ventavoli n.**

**60**

Diritto di piena proprietà su di un appartamento situato al primo piano in edificio condominiale, con cantina di pertinenza nel piano interrato, costituito da zona soggiorno e pranzo con angolo cottura, camera, cameretta, bagno, ripostiglio e due balconi. La zona è vicina al centro di Monsummano Terme ed è dotata di parcheggi e servizi.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 7, categoria A 3, classe 8, consistenza 5, superficie catastale 82 mq, rendita Euro 374, 43, piano S1-1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**BENE N. 9. Posto auto ubicato a Monsummano Terme (Pt) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di proprietà su di un posto auto coperto ubicato nel piano interrato con accesso da rampa in pendenza che sbocca sulla via Ventavoli. Il posto auto è il quarto a destra dopo aver disceso la rampa.

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 dell'esecutato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 15, categoria C 6, classe 2, consistenza 15, rendita Euro 32,54, piano S1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**Prezzo base:** € 109.000,00 (Euro centonovemila/00);

**Offerta minima:** € 82.00,00 (Euro ottantaduemila/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 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 TRE**

**BENE N. 3 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di piena proprietà su di un appartamento situato al secondo piano in edificio condominiale, con cantina di pertinenza nel piano interrato, costituito da zona soggiorno e pranzo, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno, ripostiglio e due balconi. La zona è vicina al centro di Monsummano Terme ed è dotata di parcheggi e 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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 8, categoria A 3, classe 8, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23, piano S1-2.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**BENE N. 10 - Posto auto ubicato A Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli N. 60**

Diritto di piena proprietà su di posto auto coperto ubicato nel piano interrato con accesso da rampa in pendenza che sbocca sulla via Ventavoli. Il posto auto è l'ultimo a sinistra dopo aver disceso la rampa.

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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 17, categoria C6, classe 2, consistenza 21, rendita Euro 45,55, piano S1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**Prezzo base: € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00);**

**Offerta minima: € 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/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 QUATTRO**

**BENE N. 4 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di piena proprietà su di un appartamento situato al secondo piano in edificio condominiale, con cantina di pertinenza nel piano interrato, costituito da zona soggiorno e pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e due balconi. La zona è vicina al centro di Monsummano Terme ed è dotata di parcheggi e 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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 9, categoria A3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale di 69 mq, rendita Euro 299,55, piano S1-2.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**BENE N. 11 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di proprietà su di un posto auto coperto ubicato nel piano interrato con accesso da rampa in pendenza che sbocca sulla via Ventavoli. Il posto auto è l'ultimo a sinistra dopo aver disceso la rampa.

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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 13, categoria C6, classe 2, consistenza 18, rendita Euro 39,04, piano S1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**Prezzo base: € 97.000,00 (Euro novantasettemila/00);**

**Offerta minima: € 73.000,00 (Euro settantatremila/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/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 CINQUE**

**BENE N. 5 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di piena proprietà su di un appartamento situato al secondo piano e al piano soffitta in edificio condominiale, oltre cantina di pertinenza nel piano interrato, costituito da zona soggiorno e pranzo con angolo cottura, camera, studio, ripostiglio, un balcone e soffitta al piano superiore collegata tramite una rampa di scala interna esclusiva. La zona è vicina al centro di Monsummano Terme ed è dotata di parcheggi e 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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come indicati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 10, categoria A3, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale di 89 mq, rendita Euro 374,43, piano S1-2.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero arredato con beni mobili di proprietà dell'ex inquilino. Si precisa che al momento del trasferimento gli immobili compresi nel lotto 5 saranno trasferiti liberi, ma con i beni mobili allocati al loro interno, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva, avendo già espunto i presumibili costi di smaltimento dal prezzo base. Tali costi sono stati quantificati solo in via approssimativa dall'ISVEG in € 15.860,00.

**BENE N. 12 - Posto Auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli N. 60**

Diritto di piena proprietà su di un posto auto coperto ubicato nel piano interrato con accesso da rampa in pendenza che sbocca sulla via Ventavoli. Il posto auto è il terzo a destra dopo aver disceso la rampa.

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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 14, categoria C6, classe 2, consistenza 16, rendita Euro 34,71, piano S1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero arredato con beni mobili di proprietà dell'ex inquilino. Si precisa che al momento del trasferimento gli immobili compresi nel lotto 5 saranno trasferiti liberi, ma con i beni mobili allocati al loro interno, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva, avendo già espunto i presumibili costi di smaltimento dal prezzo base. Tali costi sono stati quantificati solo in via approssimativa dall'ISVEG in € 15.860,00.

**Prezzo base:** € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00);

**Offerta minima:** € 79.000,00 (Euro settantanovemila/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 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 SEI**

**BENE N. 6 - Appartamento ubicato A Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di piena proprietà su di un appartamento situato al secondo piano in edificio condominiale, con cantina di pertinenza nel piano interrato, costituito da zona soggiorno e pranzo, cucina, camera, cameretta, bagno, ripostiglio e da due balconi. La zona è vicina al centro di Monsummano Terme ed è dotata di parcheggi e 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.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 11, categoria A3, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale di 83 mq, rendita Euro 374,43, piano S1-2.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**BENE N. 13 - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Lorenzo Ventavoli n. 60**

Diritto di piena proprietà su di un posto auto coperto ubicato al piano interrato oltre locale centrale termica vano scala e rampa esterna a comune. Il posto auto è l'ultimo a destra dopo aver disceso la rampa. La zona è dotata di parcheggi o di servizi in generale.

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.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente come calcolati in perizia.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme (PT) nel foglio di mappa 7, particella 1161, sub. 16, categoria C6, classe 2, consistenza 16, rendita Euro 34,71, piano S1.

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

**Stato conservativo:** L'immobile è di recente costruzione e si trova in discreto stato conservativo

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**Prezzo base:** € 111.000,00 (Euro centoundicimila/00);

**Offerta minima:** € 83.500,00 (Euro ottantatremilaconquacecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 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.**

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI NN. 1, 2, 3, 4, 5 E 6**

##### **Parti comuni e servitù**

Qualsiasi edificio con almeno due unità abitative distinte e con aree in comune rientra nella definizione di condominio. In questo caso il fabbricato plurifamiliare ha più unità immobiliari abitative autonome sovrapposte, sussistono pertanto le condizioni previste dal Codice Civile: le unità immobiliari abitative, seppur indipendenti, hanno parti comuni (copertura, muro perimetrale, struttura portante, terreno occupato dal fabbricato) e quindi sussiste il condominio definito come "edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni". Le parti comuni comprendono i manufatti, il resede intorno al fabbricato, gli spazi e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione, ingresso, vano scale, ascensore, rampa piano interrato, corte accesso rampa, spazio di manovra, disimpegno, zona contatori Enel ecc. Le parti comuni si trovano in buono stato di manutenzione.

Inizialmente esisteva un accordo che ha introdotto una limitazione al diritto del proprietario limitrofo al fabbricato condominiale di via Ventavoli n. 60, precedente a quello attuale, consentendo una costruzione a distanza inferiore a quella legale. Detto accordo si configurava quindi come servitù prediale. A favore dell'immobile preesistente, oggi demolito, vi era infatti l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 07.01.2009 Notaio mantellassi Elena, trascritto a il 06.02.2009 nn. 588/354, avente ad oggetto il diritto di servitù di edificare a distanza inferiore dagli immobili posti a Monsummano Terme al foglio 7, particella 146, sub. 6 e particella 146 sub. 7 e particella 146 sub. 8 (fondo dominante). Quella servitù è stata riattivata anche dopo la demolizione e successiva realizzazione del nuovo fabbricato. Sussiste infatti il successivo atto fra vivi nn. 2817/1995 del 17/07/2012 derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 11/07/2012 Notaio Monacò Simone Numero di repertorio 8970/5743, in rettifica della formalità trascritta a Pescia il 06/02/2009 ai nn 588/354 atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Il Quadro "D" della suddetta rettifica riporta quanto segue: *" La servitù e' precisata e/o modificata avendo riguardo all'attuale stato di fatto dei fondi dominante e servente che le parti dichiarano di ben conoscere. I patti accessori convenuti con l'atto a rogito notaio Mantellassi, trascritto a Pescia il 06/02/2009 al n. 354 r.p., sono stati esattamente adempiuti per cui le parti si dichiarano soddisfatte e rinunziano ad ogni ulteriore pretesa nascente da detto titolo con particolare riguardo a danni contrattuali ed extracontrattuali eventualmente derivanti dall'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e edificazione del compendio immobiliare di proprietà della G.A.G. Costruzioni s.r.l."*

Si segnala altresì l'esistenza di un contratto preliminare di compravendita del 10.10.2011 ai rogiti Notaio Rizzi Ruggiero Alberto, trascritto il 27.10.2011 ai nn. 4538/2860 avente ad oggetto l'immobile con la precedente identificazione catastale in Comune di Monsummano Terme al foglio 7, part. 146 subalterni 8, 6 e 7.

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Gli immobili ricadono in Zona B1, Tessuti edilizi ad elevata densità delle aree centrali del capoluogo, regolata dall'articolo n. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Monsummano Terme. Detto articolo n. 57 recita, fra l'altro, che nelle zone B1, B2, B3 e B4 sono ammessi i seguenti interventi: A. Interventi parametrati di cui al successivo comma 5. - B. Interventi non parametrati di cui al successivo comma 6. Gli interventi di tipo A e B non sono in alcun modo cumulabili. Sugli edifici o porzioni di edifici classificati ai sensi dell'art. 38, ricadenti nelle zone B1, B2, B3, B4, sono ammessi esclusivamente gli interventi non parametrati di cui al comma 6, compatibilmente con le disposizioni del Titolo III, Capo 1 relative alla classe di valore dell'edificio interessato.

Gli immobili risultano regolari 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. Gli immobili risultano agibili. Il fabbricato plurifamiliare attualmente presente è stato realizzato a seguito di demolizione di un fabbricato preesistente sullo stesso sedime, anch'esso comprendente più unità immobiliari. La costruzione del fabbricato successivamente demolito è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza della Licenza Edilizia n. 3/1958; il suddetto fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi approvati con i seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Monsummano Terme, non annullati, né opposti, né altrimenti divenuti inefficaci:

- Licenza Edilizia n. 214/1962;
- Licenza Edilizia n. 14/1966;
- Concessione Edilizia n. 40/1987;

- Concessione Edilizia n. 195/1987;
- Concessione Edilizia n. 196/1987;
- Concessione Edilizia n. 245/1987;
- Concessione Edilizia n. 246/1987;
- Concessione Edilizia n. 313/1987.

Per la realizzazione dell'attuale fabbricato sono stati presentati al Comune di Monsummano Terme, i seguenti titoli abilitativi assentiti:

- Denuncia di Inizio Attività in data 28 marzo 2007 protocollo n. 6647;
- Atto di Assenso n. 6 del giorno 8 agosto 2008;(demolizione di edificio di civile abitazione plurifamiliare sull'immobile identificato nel foglio di mappa n. 7 mappale 146.);
- Denuncia di Inizio Attività n. 257 protocollo n. 19377 del 6 settembre 2008;
- Variante alla Denuncia di Inizio Attività n. 257 depositata il 10 agosto 2009 protocollo n. 15604;
- Dichiarazione di inizio lavori del 3 settembre 2009.

Il collaudo statico è stato redatto in data 23/04/2012 dell'Architetto Guido Sinimberghi. In data 4/5/2012 il proprietario ha comunicato al Comune di Monsummano Terme che hanno avuto termine i lavori relativi a "Intervento per la sostituzione edilizia per la realizzazione di fabbricato residenziale per n. 10 unità residenziali con autorimessa interrata." La dichiarazione di abitabilità/agibilità è stata inviata al Comune in data 10/05/2012 completa degli allegati incluso richiesta del numero di matricola per impianto ascensore, dichiarazione di conformità del progetto ai fini del consumo di energia, segnalazione di inizio attività ai fini della prevenzione incendi della autorimessa, autocertificazione dei requisiti igienico sanitari. Secondo il progetto di sostituzione edilizia, variante a Denuncia Inizio Attività n. 257 del 6/9/2008, in forza della convenzione stipulata con la vicina, il fabbricato è stato posto al minimo ad 1,5 metri dal confine.

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.

#### **LOTTO N.7**

#### **BENE N. 7 - Villetta ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n. 587/C**

Diritto di piena proprietà su di una villetta a schiera costituente porzione terra-tetto di fabbricato di più villette a schiera in Comune di Serravalle Pistoiese (PT), Località Ponte di Serravalle, con accesso dalla Via Provinciale Lucchese n. 587/C. La villetta è ubicata nel primo fabbricato posto a

nord della detta Via che si diparte dalla Strada Statale Lucchese e precisamente la terza villetta a partire dal lato ovest del fabbricato. Essa è composta al piano seminterrato da un vano accessorio, disimpegno, locale tecnico, servizio igienico; al piano terra da due vani, servizio igienico, balconi posti sui lati nord e sud e resedi di terreno sui lati nord e sud; al piano primo da tre vani, disimpegno e servizio igienico, oltre balconi posti sui lati nord e sud; al piano sottotetto da soffitta di altezza modesta con accesso tramite scala retrattile attraverso una botola.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala l'esistenza di un contratto preliminare di compravendita del 16.07.2013 trascritto a Pistoia il 24.07.2013 ai nn. 5352/3735 a cui però non ha fatto seguito la stipula del contratto definitivo che avrebbe dovuto intervenire entro e non oltre il 16.07.2016.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) nel foglio di mappa 12, particella 652, subalterni 12, 25 e 34 uniti, categoria A3, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie catastale di 120 mq, rendita Euro 790,18, piano S1-T-1.

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

Le parti comuni comprendono i manufatti, gli spazi e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione, la rampa di accesso, il locale caldaia, il vano scale del piano seminterrato, zona contatori Enel ecc. Le parti comuni si trovano in discreto stato di manutenzione.

Non risultano servitù registrate.

La zona dove ricade l'immobile è classificata B2 dal Piano Operativo approvato con Deliberazione di C.C. n. 15 del 08/05/2025 dal Comune di Serravalle Pistoiese ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014. Come previsto nell'articolo 41.2.4 delle NTA tali zone individuano: a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. (Destinazioni d'uso) Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento; b) non sono consentite nuove destinazioni produttive o artigianali; c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbati e comunque permeabili. (Modalità d'intervento) Sugli edifici sono ammessi gli interventi in

ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

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'unità immobiliare è stata edificata in virtù di Concessione Edilizia n. 301/88 rilasciata dal Comune di Serravalle Pistoiese (PT) in data 07/03/1989, intestata alla [REDACTED] volturata ed intestata alla società [REDACTED] con concessione edilizia n. 256/89 in data 06/12/1989. Successivamente a tale ultima data, non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione o autorizzazione ad edificare, ad eccezione delle opere eseguite in virtù di Concessioni in Variante in corso d'opera n. 152/90 in data 22/09/1990 e pratica edilizia n. 253.92 in data 24/03/1994. I lavori sono stati dichiarati ultimati con dichiarazione del Direttore dei Lavori in data 11/02/1992. L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile con Licenza di abitabilità n. 8/94 in data 11/10/1994 rilasciata ai fini igienico sanitari. Nella documentazione l'immobile è stato descritto in classe energetica F ma non è stato reperito il relativo Attestato di Prestazione Energetica.

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.

**Stato conservativo:** Le strutture dell'unità immobiliare si trovano in stato di conservazione discreto ma dall'epoca della costruzione non risultano eseguiti importanti lavori di manutenzione straordinaria. La parete esterna, la gronda a nord ed i relativi parapetti murari, quest'ultimi sia esternamente sia internamente, presentano macchie scure da condensa e crescita di alghe e licheni. La crescita è favorita da umidità, scarsa ventilazione e dal tipo di intonaco che, anche con la presenza di crepe o fessure, trattiene l'acqua. Questo ha causato anche, in alcuni punti, distacchi di intonaco e di rivestimento esterno. Nella parte inferiore della parete si notano vistosi segni di risalita di umidità dal terreno e dalla pavimentazione con efflorescenze saline attivate dall'acqua di risalita. I fenomeni di degrado della gronda a Nord potrebbero invece essere causati da infiltrazioni di acqua dal manto di copertura.

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico; l'APE risulta redatta in data 07.05.2012 dall'Ing. Mario Parazzo ma non è stato reperito.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. A tale fine, si precisa che il G.E. ha già emesso ordinanza di liberazione che verrà eseguita coattivamente in caso di aggiudicazione del bene.

**BENE N. 14 – Garage ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Provinciale Lucchese n. 587/C**

Diritto di piena proprietà su di un garage ubicato al piano seminterrato al quale si accede tramite la rampa esterna di accesso. A comune con l'unità abitativa, ubicata allo stesso piano seminterrato e ai piani superiori, ci sono il locale centrale termica, il vano scala interna e la rampa. La zona della località di Ponte di Serravalle è dotata di parcheggi e di servizi in generale.

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.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

**Situazione urbanistica e catastale:** l'unità immobiliare viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) nel foglio di mappa 12, particella 652, sub. 43, categoria C6, classe 4, consistenza 27, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 86,45, piano S1.

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

Le parti comuni comprendono i manufatti, gli spazi e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione, la rampa di accesso, il locale caldaia, il vano scale del piano seminterrato, zona contatori Enel ecc. Le parti comuni si trovano in discreto stato di manutenzione.

Non risultano servitù registrate.

La zona dove ricade l'immobile è classificata B2 dal Piano Operativo approvato con Deliberazione di C.C. n. 15 del 08/05/2014 dal Comune di Serravalle Pistoiese ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014. Come previsto nell'articolo 41.2.4 delle NTA tali zone individuano: a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale. (Destinazioni d'uso) Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni: a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento; b) non sono consentite nuove destinazioni produttive o artigianali; c) sono consentite

le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili. (Modalità d'intervento) Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

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'unità immobiliare è stata edificata in virtù di Concessione Edilizia n. 301/88 rilasciata dal Comune di Serravalle Pistoiese (PT) in data 07/03/1989, intestata alla [REDACTED] volturata ed intestata alla società [REDACTED] Concessione Edilizia n. 256/89 in data 06/12/1989. Successivamente a tale ultima data, non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione o autorizzazione ad edificare, ad eccezione delle opere eseguite in virtù di Concessioni in Variante in corso d'opera n. 152/90 in data 22/09/1990 e pratica edilizia n. 253.92 in data 24/03/1994. I lavori sono stati dichiarati ultimati con dichiarazione del Direttore dei Lavori in data 11/02/1992. L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile con Licenza di abitabilità n. 8/94 in data 11/10/1994 rilasciata ai fini igienico sanitari.

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.

**Stato conservativo:** le strutture dell'unità immobiliare si trovano in stato di conservazione un po' scadente, considerato che dall'epoca della costruzione non risultano eseguiti importanti lavori di manutenzione straordinaria. La rampa di accesso alla via Lucchese ha la pavimentazione degradata e con erbacce sparse

**Regime fiscale:** La vendita del bene sarà soggetta ad IVA o imposta di registro a seconda se la parte esecutata eserciterà o meno l'opzione IVA.

**Certificazione energetica:** non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, esistono invece la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, neppure la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile. A tale fine, si precisa che il G.E. ha già emesso ordinanza di liberazione che verrà eseguita coattivamente in caso di aggiudicazione del bene.

**Prezzo base: € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00);**

**Offerta minima: € 119.500,00 (Euro centodiciannovemilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: 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](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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 14/07/2026, 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 contenute in file avente l'estensione "zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto oppure se avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione "zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore tramite link contenuto nella mail che il Portale vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero, in alternativa, tramite i dati (URL e chiave unica di accesso) contenuti nella schermata "inserimento offerta" (vedi passo n.6 del manuale dell'utente).**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

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

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

- cognome, 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, deve 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 deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 PEC per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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, nonché 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 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));
- 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 (salvo 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, 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 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 all'aggiudicatario.**

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. 08/2025 R.E. Tribunale di Pistoia** al seguente **IBAN IT23A0892213805000000847774**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 08/2025 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, 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.

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 15/07/2026 al 20/07/2026, e terminerà 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 l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato 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 di 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/o 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.

Inoltre, entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, così da consentire al professionista delegato una corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

\*\*\* \*\*

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. 08/2025 R.E. Tribunale di 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Is. Ve. G. s.r.l. di Firenze, con sede in Firenze, Borgo Albizi n. 26, tel. 0573-308256, [www.isveg.it](http://www.isveg.it) ed indirizzo mail [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it) (da utilizzare anche per la prenotazione visite), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato,

Avv. Lara Bertocci, con studio in Pistoia (PT), Piazza Spirito Santo, n. 1, tel. 0573/22288, email: [lara.bertocci4@gmail.com](mailto:lara.bertocci4@gmail.com) pec: [lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it](mailto:lara.bertocci@pec.avvocatipistoia.it).

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.

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

**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'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento, nonché dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it));

- pubblicazione tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate - Plus**” dell’annuncio di vendita, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, BaKeca.it e Subito.it**;

- Invio di n.100 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita;

Ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione all'asta e di visita del bene in vendita sono reperibili sui siti web "astegiudiziarie.it", "astetelematiche.it" e "reteaste.tv", nonché sul sito web del Tribunale di Pistoia, "tribunale.pistoia.giustizia.it" (inserendo nei rispettivi motori di ricerca il codice asta 2803888).

Si precisa inoltre che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ove nominato la parte di compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. Questo è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale su questo portale. Il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta. I professionisti incaricati dal Tribunale (custode, delegato, curatore) sono a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l’ausilio necessario gratuitamente. Per l'assistenza alla partecipazione alla vendita è inoltre possibile contattare il gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero telefonico 058620141.

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, 16 Marzo 2026

Il Professionista Delegato

**Avv. Lara Bertocci**