

TRIBUNALE DI PISTOIA
AVVISO DI VENDITA ex artt. 490 e 570 c.p.c.



Il sottoscritto Avv. Emanuela Franchi, iscritto all'Albo degli Avvocati di Pistoia, con studio in Pistoia, Via Cavour n. 37, tel 338 7623035, emanuelafranchi1974@gmail.com, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pistoia con provvedimento 18/11/2025, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare **n. 89/2019 + 127/2020 R.E.**

AVVISA

che il giorno **06 maggio 2026 ore 15,00**, presso il proprio studio in Pistoia via Cavour n 37, procederà alla **vendita TELEMATICA asincrona**, tramite la piattaforma **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, per quanto applicabile

LOTTO UNICO

TERRATETTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - PIAZZALE DON MARINO MORI N 4, corredato da GIARDINO e AUTORIMESSA

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare ad uso civile abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta nell'angolo nord ovest di un più ampio fabbricato composto da quattro unità abitative, con accesso da piazzale Don Marino Mori n. 4.

Detta unità immobiliare è composta:

- al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno oltre a terrazzo e giardino esclusivo;
- al piano primo da disimpegno, due camere, un bagno e due terrazzi;
- al piano secondo sottotetto da due vani ad uso soffitta e un wc;
- al piano seminterrato da disimpegno, cantina utilizzata quale taverna e un wc. Il piano seminterrato è collegato internamente all'autorimessa.

Il terratetto ha quali pertinenze esclusive il predetto giardino e l'autorimessa posta al piano seminterrato, costituita da un unico ampio vano che si estende anche nel sottoscala dell'abitazione, con cui ha una porta di collegamento. L'ingresso a detta pertinenza ha luogo da accesso carrabile direttamente da piazzale Don Marino Mori mediante rampa esclusiva.

Provenienza del bene agli attuali proprietari: L'immobile oggetto di vendita è pervenuto agli attuali proprietari in forza di successione ereditaria.

Dati catastali: L'unità immobiliare è censita alla Agenzia del Territorio di Pescia, Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole al **-foglio 5 part 1107 sub 3 (abitazione)**, cat A2, classe 1, consistenza 8, superficie catastale 150,00 mq, rendita € 537,12, piano S1-T-1-2.

-foglio 5 part 1107 sub 4 (autorimessa), cat C6, classe 5, consistenza 19, superficie catastale 24,00 mq, rendita € 65,74, piano S1.

Corrispondenza catastale: Per l'abitazione: Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è in atti a seguito di denuncia di costituzione dell'08/09/2003 protocollo n. 114923 in atti dall'08/09/2003 (n.1207.1/2003).

Conformità oggettiva: Lo stato rilevato sul posto non è conforme alla planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, stante la presenza di alcune difformità meglio descritte nella parte dedicata alla regolarità edilizia, talchè, a cura e spese dell'aggiudicatario dovrà essere presentata, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, la denuncia di variazione mediante procedura Do.c.fa con allegata planimetria catastale che riproduca fedelmente lo stato di fatto dell'abitazione rilevabile sul posto, così da ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

Conformità soggettiva: Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuali proprietari.



Per l'autorimessa: Conformità oggettiva: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, giusta denuncia di costituzione del 08/09/2003 protocollo n. 114923 in atti dal 08/09/2003 (n.1207.1/2003).

Conformità soggettiva: Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuali proprietari.

Parti comuni: E' compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Stato di possesso dell'immobile: LIBERO

Servitu': Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Lenzi il 23/6/2004, rep 41.614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia il 5/7/2004 al n 2432 RP, in forza del quale il *de cuius*, dante causa degli attuali proprietari, ha acquistato il bene oggetto di vendita, viene precisato quanto segue:

- all'articolo 4: "La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, con particolare riferimento alle servitù passive di luci e vedute, dirette od oblique, e di attraversamento tubazioni, cavi e quant'altro a favore delle altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla Parte venditrice.".

- all'articolo 5: "La Parte venditrice presta le garanzie di legge, dichiarando e garantendo che quanto in oggetto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, libero da persone e cose, da oneri reali, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione di terzi, vincoli di qualsiasi natura, ad eccezione dei vincoli nascenti dal rapporto di condominio, e ad eccezione di convenzione di urbanizzazione stipulata con il Comune di Pieve a Nievole con atto del Segretario del detto Comune in data 17 luglio 2001, repertorio n. 2130, registrato a Pescia il 18 luglio 2001 al n. 1258 Serie I° ed ivi trascritta il 27 luglio 2001 al n.2217 Registro Particolare i cui oneri ed obblighi rimangono a carico della parte venditrice.".

Destinazione urbanistica: Per l'abitazione e l'autorimessa: L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita al momento di redazione della perizia ricadeva nelle "Aree urbane di completamento – sottozona B3 – Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea" secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole e come descritti agli articoli da 21.2 a 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

21.2 – Aree urbane di completamento (B2 – B3 – B4). Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici
- Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti N.T.A.
- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici

- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive

- attrezzature sociali pubbliche e collettive

- uffici pubblici e privati

- locali per il tempo libero

- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, vernicatori, torrefazione e simili.

- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.

- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;

- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40

- localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, alinea Residenza.

d) Ampliamenti planivolumetrici 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 secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;

- per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;

- per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.

e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie

- l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva

- non sono ammessi incrementi di superficie coperta

- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superficie e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

Regolarità edilizia: Per l'abitazione: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 ed è oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.58/96 del 12/10/2001 rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata alla "Costruzione di complesso edilizio previa demolizione dei manufatti esistenti posti in via del Poggetto, Cosimini e Minbelli".

2) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.159/01 del 26/01/2002 rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata alla "Variante alla Conc. Ed. n.58/96 del 12-10-2001 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato Fabb. "D".

3) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.87/03 del 20/10/2003 rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata alla "Variante alla C. E. 159/01 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato (Fabb.D)".

4) Abitabilità n.575 depositata in data 20/12/2003 con prot. gen. n.22659 a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis ****

Prendendo a riferimento come stato licenziato gli elaborati grafici allegati alla Concessione n.87/03 del 20/10/2003, le difformità riscontrate sono le seguenti:

1) realizzazione di due servizi igienici, uno al piano seminterrato ed uno al piano secondo, al posto di due locali accessori;

2) locale cantina al piano seminterrato adibito a taverna;

3) realizzazione in misura più larga dei primi due scalini della scala che dal piano terra conduce al piano primo;

4) realizzazione di un secondo lucernario in copertura al piano secondo;

5) formazione di uno scalino dovuto all'ispessimento di una porzione di solaio in un locale soffitta (probabilmente dovuto al passaggio degli scarichi del WC adiacente);

6) ulteriori differenze in tolleranza edilizia.

Le difformità sopra descritte possono essere sanate presentando al Comune di Pieve a Nievole una S.C.I.A. in Sanatoria, ex art. 209 della L.R. 65/2014, mediante la corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.033,00 e dei diritti comunali pari ad € 75,00.

Per le opere che hanno incidenza strutturale, ma che possono essere considerate di non rilevanza, si prevede il deposito al comune, contestualmente alla SCIA, della relativa relazione da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto riguarda il servizio igienico al piano secondo si prevede la rimozione dei sanitari ed il ripristino della precedente destinazione a vano accessorio, in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Pieve a Nievole impone all'articolo 49 per i servizi igienici un'altezza minima di ml 2,40 ovvero, in caso di copertura inclinata, un'altezza minima di ml 1,80 ma comunque un'altezza media di ml 2,40. Invece il bagno al piano seminterrato ha un'altezza di ml 2,35 e quindi sanabile in quanto rientrante nelle tolleranze edilizie.

Infine per la taverna al piano seminterrato si prevede il ripristino a locale cantina in quanto con un'altezza di ml 2,35 non è rispettato il minimo per i vani abitabili imposto dall'articolo 39 sempre del Regolamento Edilizio.

Gli adempimenti edilizi pertanto comporterebbero le seguenti indicative spese:

- € 2.500,00 relativamente alle opere edili di ripristino, nonché demolizione e smaltimento della cucina/taverna e wc al piano soffitta oltre a posa in opera nuovo intonaco;

- € 3.000,00 onorario tecnico per redazione Scia e deposito strutturale;

- € 1.033,00 + € 75,00 sanzione e diritti comunali;

- € 500,00 di onorario tecnico per pratica catastale oltre € 70,00 di diritti

Per l'autorimessa: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 ed oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.58/96 del 12/10/2001 rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata

alla "Costruzione di complesso edilizio previa demolizione dei manufatti esistenti posti in via del Poggetto, Cosimini e Minbelli".

2) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.159/01 del 26/01/2002

rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata alla "Variante alla Conc. Ed. n.58/96 del 12-10-2001 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato Fabb. "D"".

3) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.87/03 del 20/10/2003 rilasciata a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis **** la quale veniva autorizzata alla "Variante alla C. E. 159/01 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato (Fabb. D)".

4) Abitabilità n.575 depositata in data 20/12/2003 con prot. gen. n.22659 a nome del Sig. **** Omissis **** per la **** Omissis ****

Lo stato licenziato mediante Concessione n.87/03 del 20/10/2003, risulta conforme allo stato attuale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Certificazioni: Non è stato reperito l'APE, né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Oneri condominiali: la procedura non è a conoscenza di oneri condominiali. Sul punto si segnala però che ai sensi dell'art 63 comma 4 disp. att. cc "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" e di tale circostanza è stato tenuto conto nella indicazione del valore di stima.

Alle seguenti **CONDIZIONI**

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base: € 260.000,00

Offerta minima: € 195.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Visite all'immobile: Gli interessati possono esaminare l'immobile prenotando le visite tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e l'indirizzo email del Custode Giudiziario ISVEG SRL ovvero "prenota.pt@isveg.it"

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.

In caso di aggiudicazione, oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie, catastali e eventuale IVA 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, vedi infra)

*** *** ***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, con le inerenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, usi, accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e gli obblighi 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.

Tutte le notizie inerenti i beni immobili pignorati, seppure non richiamate nel presente atto, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di prendere visione ed esaminare attentamente il contenuto della CTU, degli allegati e delle documentazioni ipocatastali. Si ricorda che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'eseguire autonomamente tutte le più opportune indagini/ispezioni.

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. 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

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

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, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza entro il versamento del saldo prezzo; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile nel rispetto dei termini e delle modalità attuative indicate dal G.E., con spese a carico della procedura

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 5 maggio 2026 (giorno 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, 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). Le offerte di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it devono essere contenute in un file avente estensione ".zip.p7m". L'offerta non sarà accettata dal sistema se il file fosse alterato, aperto o avesse una diversa estensione. Il file con l'estensione ".zip.p7m" è generato dal sistema e deve essere recuperato dal presentatore, in alternativa, tramite il link contenuto nella email che il Portale Vendite Pubbliche trasmette al presentatore ovvero tramite i dati URL e chiave di accesso unica contenuti nella schermata "Inserimento Offerta" (v. Passo 6 manuale utente). Per l'eventualità della mancata ricezione della mail, si consiglia sempre di stampare la schermata contenente i dati (URL e chiave unica di accesso), ovvero di annotarli, trattandosi di dati non recuperabili con il successivo accesso.

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

1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare il bene a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta); 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;

Si precisa che:

- se il soggetto è diverso da persona fisica dovrà essere indicata la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, dati anagrafici e recapito telefonico del legale rappresentante;
- 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, autenticata da un pubblico ufficiale allegandola all'offerta con copia del proprio documento di identità;
- 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;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) il numero o altro dato identificativo del lotto;

4) l'indicazione del referente della procedura;

5) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

6) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- 7) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 13) se intende avvalersi 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*);
- 14) se intende avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

All'offerta dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno oppure la indicazione del Trattato tra lo stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussista la cd "condizione di reciprocità" (art 16 delle preleggi) fra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se 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 all'attualità) 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 dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art 585 cpc.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente**, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo soc. coop, intestato alla **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 89/19 E 127/20 R.E.S. TRIBUNALE PT"** al seguente IBAN: **IT25 Q089 2213 8020 0000 0848 361** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 89/2019 + 127/20 R.E. Trib PT, 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'accrédito 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, senza restituzione del bollo dovuto per legge**) 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 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e di bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che superano tale vaglio e risultano regolari.

In caso di **unica offerta valida**, il professionista procederà come di seguito:

- 1) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base”, aggiudicherà il bene all'offerente;
- 2) se l'offerta è inferiore al “prezzo base”, ma pari all'offerta minima, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in base a circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata conessione 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 (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 06 maggio 2026 ore 15,00 e terminerà alle ore 12,00 del 11 maggio 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti

gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. Qualora siano trascorsi 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, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo mediante posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite pec o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

Attività successiva alla aggiudicazione:

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico 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, catastali e IVA nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)**

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali ed eventuale IVA nella misura prevista dalla legge; tutti gli 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. 89/19 E 127/20 R.E. Tribunale Pistoia"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove il creditore 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 disgridi 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 che è l'**IS.VE.G**, contattabile per le visite tramite il sito www.isveg.it (email: prenota.pt@isveg.it; tel. 0573 3571532), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Emanuela Franchi tel 338 7623035.

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 In linea S.p.A. al tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e delle integrazioni;
- 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 sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e su quello del Tribunale di Pistoia;
- 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.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia –**Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.**

Pistoia, 03/01/2026

Avv. Emanuela Franchi