

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.  
con facoltà di esercizio della c.d. OPZIONE IVA da parte della società venditrice**

Il sottoscritto Avv Emanuela Franchi, CF: FRN MNL 74P47 G713N, con studio in Pistoia via Cavour n 37, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia ex art. 591 bis c.p.c con provvedimento del 06/12/2024 nel procedimento esecutivo n. **90/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **18 marzo 2026 alle ore 15,00** presso il Tribunale di Pistoia Via XXVII Aprile n 14, nei locali a ciò preposti, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata 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.

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 e della documentazione ipocatastale. Si ricorda che

la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera 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.

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.

## LOTTO N 1

### **Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) via Nazionale n. 140, piano S1-T-1**

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso carrabile e pedonale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell'Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente dal civico n°140 della via Nazionale attraversando corte di proprietà di terzi.

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale con annessi uffici, disposta su più corpi contigui in larga misura a piano terra ed in minima parte a piano interrato e piano primo collegati con scale interne e con quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta al piano terra da sei vani ad uso laboratorio, quattro vani ad uso magazzino, due locali

ufficio, un locale quadri elettrici, un locale centrale termica, tre gruppi di servizi igienici, portineria oltre disimpegni e accessori, al piano interrato da ampio locale ad uso magazzino, al piano primo da cinque locali ufficio, due gruppi di servizi igienici oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato da corte interna esclusiva su porzione della quale insiste una tettoia.

**Dati Catastali:** Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Pistoia** – Catasto dei Fabbricati del **Comune di San Marcello Piteglio**:

- Sez B, foglio 5, part 64, sub 62, cat D1, rendita € 12.350.60, piani S1-T-1 con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per fusione del 07/03/2007 n°1326.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0024203), rettificati con variazione di classamento del 20/04/2007 n°2169.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0043784), ulteriormente rettificati in seguito a intervenuta conciliazione giudiziale prot. n°9508/2007 conseguente a ricorso in commissione tributaria prot. n°5660/2007 con variazione di classamento del 04/12/2007 n°6303.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0124745), oggetto poi di variazione toponomastica del 14/01/2013 n°1053.1/2013 in atti da pari data (pratica n°PT0003250), successiva variazione territoriale del 01/01/2017 n°20/2017 in atti dal 10/01/2017 effettuata ai sensi della L.R. n°10/06/2016 n°35 con trasferimento dal Comune di Piteglio (codice catastale G715) al Comune di San Marcello Piteglio sezione B (codice catastale M377B).

Ai fini della storia catastale si precisa che:

- il subalterno 62 deriva dalla soppressione dei precedenti subalterni 58, 59, 60 e 61 avvenuta in virtù della denuncia di variazione per fusione del 07/03/2007 n°1326.1/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0024203) sopra citata;
- i subalterni 58, 59, 60 e 61 derivano dalla soppressione del precedente subalterno 33 avvenuta in virtù di denuncia di divisione del 03/07/2002 n°3268.1/2002 in atti da pari data (pratica n°86086);
- il subalterno 33 risulta costituito con variazione per unità afferente del 09/05/1986 n 43C.1/1986 in atti dal 17/08/1998.

**Situazione catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto alla planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati risultano alcune difformità sia in ordine agli ingombri interni che al contorno esterno dell'unità, pertanto non c'è conformità fra lo stato di fatto rilevato sul posto e la planimetria catastale agli atti.

Dette difformità influiscono sul calcolo della rendita e danno luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

A propria cura e spese l'aggiudicatario dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con la

planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di 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).

**1 Precisazione:** Regime impositivo della vendita: trattandosi di bene strumentale per natura di proprietà di soggetto passivo IVA, **la venditrice ha facoltà di esercitare la c.d. OPZIONE IVA.**

**2 Precisazione:** La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione, con ampie superfici divenute oramai inutilizzabili per la funzione, stante la presenza di diffuse infiltrazioni dalle coperture oltre ad un deterioramento non recuperabile di finiture e impianti.

Gli impianti risultano non più funzionanti, salvo l'illuminazione provvisoria su porzione del laboratorio lato est e l'alimentazione per l'apertura elettrica del cancello di ingresso, allacciate ad una utenza Enel attiva; i restanti servizi sono dismessi; è presente un allacciamento idrico da una linea che transita all'interno di una nicchia posta sul lato nord dell'edificio, sprovvista però di gruppo di misura.

Le condizioni dell'immobile sono tali da richiedere una totale ristrutturazione dell'unità, con rifacimento integrale di impianti e finiture in genere, sia interne che esterne, oltre a controllo e parziale sostituzione degli elementi strutturali danneggiati, con intervento anche su porzioni di strutture comuni, quali a titolo di esempio alcune coperture (leggasi attentamente CTU, pag 13: paragrafo relativo allo "stato conservativo").

**3 Precisazione:** L'immobile viene trasferito libero da persone, ma con i beni allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla potere pretendere dalla procedura.

**Dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

**Parti comuni:** Sono presenti impianti di montacarichi, non più funzionanti, ma collegati anche ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi; oltre a ciò, non è da escludere la possibile presenza di tubazioni e linee di sottoservizi che potrebbero essere state realizzate in continuità con le adiacenti unità.

**Servitù':** Nei titoli di provenienza della proprietà -in ordine alla costituzione di servitù- viene dato atto -fra l'altro- di quanto segue:

- nell'atto di vendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia del 16/07/2009, repertorio n°115862, all'art. 2 *"La parte acquirente prende atto di tutti i patti e servitù contenuti nell'atto autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 05/06/1986, repertorio n°24260 ... (omissis) ... ed in particolare della servitù attiva perpetua di passo pedonale e carraio da esercitarsi*

*limitatamente sulla corte antistante l'ingresso del complesso immobiliare distinto all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Piteglio in foglio \*\* mappale \*\**;

- all'interno dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 05/06/1986, repertorio n°24260, *“La parte venditrice costituisce a carico della residua sua proprietà ed a favore dell'immobile oggetto del presente atto, perpetua servitù di passo pedonale e carraio che si eserciterà limitatamente sulla corte antistante l'ingresso al complesso industriale e rappresentato in N.C.E.U. nel foglio di mappa \*\* con il mappale \*\*. La parte venditrice si riserva il diritto di manomettere un piccolo locale adibito a servizi igienici, interrato, posto sul fronte sud/ovest, lasciando allo stesso la piena funzionalità, nonché parte del solaio di copertura del capannone attiguo per l'eventuale realizzazione di una rampa di accesso carrabile alle unità immobiliari poste al piano primo. Le spese e gli oneri relativi ai lavori ivi comprese quelle relative alla rimessa in pristino di ciò che verrà manomesso, saranno interamente sostenute dalla parte venditrice”*.

**Situazione urbanistica:** Alla data della CTU, l'area su cui sorge il complesso in oggetto risultava ricadere all'interno della “Zona Territoriale omogenea D1”, nello specifico tra le “Zone Artigianali ed Industriali di completamento” di cui all'art. 16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano di Fabbricazione vigente dell'ex Comune di Piteglio.

Per tali tipologie di zone è consentita l'installazione di magazzini, depositi, servizi aziendali e locali per la commercializzazione, nonché l'edificazione di abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nella misura massima di 2 appartamenti di superficie massima utile di mq 110 ciascuno; è vietato l'insediamento di laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

Per le zone D1, nello specifico, sono consentite: ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni fino a saturazione dell'incide con i seguenti parametri:

1) per l'insediamento di nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti:

- indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,60$
- rapporto di copertura  $RC = 50\% \text{ mq/mq}$
- distanza minima dalle strade  $D = 5 \text{ ml}$
- altezza massima  $H_{\text{max}} = 11 \text{ ml}$  inclusi i volumi concernenti abitazioni di servizio, uffici, sale di esposizione e con la esclusione di attrezzature e volumi tecnici
- parcheggi privati =  $10 \text{ mq} / 100 \text{ mq}$  di superficie fondiaria

Della volumetria che si realizza il 20% potrà essere destinato ad uffici, mostre ed esposizioni.

Per gli edifici artigianali ed industriali esistenti nei centri abitati (ed incompatibili con i vincoli di zona) è previsto il loro trasferimento nelle apposite zone artigianali di espansione o di completamento



previste dal Piano di Fabbricazione; nessuna concessione edilizia e nessuna autorizzazione edilizia sarà rilasciata per ampliamenti o ristrutturazioni, sarà consentita la straordinaria manutenzione.

Per le cartiere esistenti nel territorio comunale, ove siano dimostrate le esigenze finalizzate ad una maggiore produttività dell'azienda, sono consentiti oltre alla demolizione, ricostruzione e alla ristrutturazione nei limiti dei parametri sopra fissati, anche ampliamenti funzionali fino al 40% della cubatura esistente.

Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ma risulta tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. medesimo, in particolare ai sensi della lett. c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

**Regolarità edilizia:** L'immobile non è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 (l'origine sembra riconducibile al 1822). L'immobile non è agibile.

Per interventi successivi risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°4 del 28/02/1986 (P.E. n°1/1986) rilasciata a \*\*\* per ristrutturazione interna con modifiche esterne al piano terra dell'ex \*\*\*;
- Concessione Edilizia n°38 del 06/11/1998 (P.E. n°115/1998) rilasciato a \*\*\* per frazionamento dell'unità immobiliare esistente in tre unità;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n°2 del 08/04/2008 (P.E. n°73/2007) rilasciata a \*\*\* per opere eseguite su porzione di fabbricato ad uso industriale-artigianale in difformità dalla Concessione Edilizia n°4 del 28/02/1986.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n°2 del 08/04/2008 sopra citata e lo stato di fatto sono emerse differenze interne ed esterne riconducibili con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica e/o di rilievo" commessi nella redazione dei precedenti elaborati grafici.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non esattamente conforme per le differenze sopra elencate.

Ai sensi dell'art 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile ha i requisiti per chiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche del CTU alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di San Marcello Piteglio ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

L'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese presentare al Comune di San Marcello Piteglio una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la presentazione di tale pratica potrebbero comportare una spesa stimabile in circa € 7.200,00.

**Non è stata rintracciato alcun Permesso/Attestazione di Agibilità; lo stato di conservazione attuale ne impedisce ad oggi l'ottenimento.**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non c'è il certificato energetico del bene (cd APE). Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

**Oneri condominiali:** L'immobile oggetto di vendita fa parte di un più ampio fabbricato dotato di accessi plurimi, sia indipendenti che a comune, con presenza di parti a comune per legge e destinazione quali fondazioni, murature portanti, coperture ed in minima parte anche impianti.

Per quanto a conoscenza della procedura le spese che interessano le parti comuni vengono gestite in maniera autonoma fra i proprietari e la procedura non è a conoscenza della sussistenza di oneri condominiali.

Si ricorda 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.

ooo

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

**Disponibilità del bene: Libero da persone, ma non da cose, le quali dovranno essere rimosse e smaltite dalla parte aggiudicataria, senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva, in quanto dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto ai fini della individuazione del prezzo base.**

**Prezzo base: € 285.000,00**

**Offerta minima: € 213.750,00** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 5.500,00**

**Per visitare l'immobile:** contattare il Custode giudiziario IS.VE.G tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto "prenota visite immobile".

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

.....

## LOTTO N 2

### **Fabbricato industriale ubicato a San Marcello Piteglio (PT) via Nazionale senza numero civico, piano T-1**

Diritti di piena proprietà sull'intero (1/1) di porzione di un più ampio complesso immobiliare di remota costruzione ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (PT), frazione La Lima, avente accesso pedonale in prossimità dell'incrocio tra la Strada Statale n°12 (c.d. S.S. n°12 dell'Abetone e del Brennero) e la Strada Statale n°66 (c.d. S.S. n°66 Pistoiese), esattamente tra i civici n°134 e n°136 della via Nazionale, ma privo di un proprio civico, **attraverso il transito su corte di proprietà di terzi.**

Più precisamente trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio industriale, disposta a piano primo e con minime porzioni di vano scala ai piani terra e secondo, oltre corte esclusiva di accesso a piano terra, dotata di quattro montacarichi (questi ultimi a servizio anche di altre unità immobiliari), composta a piano primo da tre locali contigui ad uso laboratorio, due vani ad uso magazzino/deposito, un locale cisterne/sgombero con accesso e altezza limitati oltre disimpegni e accessori, il tutto corredato di corte esclusiva a piano terra, oltre rampe di scale interne di salita a piano secondo e di discesa a piano terra con porte tamponate e pertanto prive di collegamento con ulteriori vani produttivi. Su porzione del lastrico solare e della corte esclusiva sono presenti strutture abusive da rimuovere.

**Dati Catastali:** Il compendio pignorato è rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Pistoia** – Catasto dei Fabbricati del **Comune di San Marcello Piteglio:**

- **sez B fg 5, part 64, sub 63, cat D1, rendita € 6.331,00 piano 1** con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/09/2008 n°8172.1/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0133986), rettificati con variazione di classamento del 02/04/2009 n°2645.1/2009 in atti da pari data (pratica n°PT0054210), ulteriormente rettificati in seguito a intervenuta sentenza definitiva della commissione tributaria provinciale n°8-02-10 depositata il 21/01/2010 su ricorso prot. n°PT0129546 del 10/09/2009 con variazione di classamento del 05/02/2010 n°1134.1/2010 in atti da pari data (pratica n°PT0013489), oggetto poi di variazione territoriale del 01/01/2017 n°20/2017 in atti dal 10/01/2017 effettuata ai sensi della L.R. n°10/06/2016



n°35 con trasferimento dal Comune di Piteglio (codice catastale G715) al Comune di San Marcello Piteglio sezione B (codice catastale M377B).

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre che il subalterno 63 deriva da recupero situazione pregressa - preallineamento del 10/02/1992 n°43005C.1/1992 in atti dal 11/09/2008 (pratica n°PT0133986), con tale variazione è stata riallineata la situazione del lotto 2 che deriva dai precedenti identificativi mappali 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 55, 60, 61, 62, 63, 64 sub 1, 65, 67, 68 sub 1, 68 sub 2, 69, 70, 71, 72, 73, 91, 92, 101, 236.

**Situazione catastale:** Fra la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato di fatto risultano alcune difformità, sia in ordine agli ingombri interni che al contorno esterno dell'unità, pertanto non c'è conformità catastale; dette difformità sono tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

L'aggiudicatario dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di 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).

**1 Precisazione:** Regime impositivo della vendita: trattandosi di bene strumentale per natura di titolarità di soggetto passivo IVA, la venditrice ha facoltà di esercitare la c.d. OPZIONE IVA.

**2 Precisazione:** La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione, con ampie superfici divenute oramai inutilizzabili per la funzione, stante la presenza di diffuse infiltrazioni dalle coperture oltre ad un deterioramento non recuperabile di finiture e impianti. Per quanto è stato possibile accertare dall'esperto, gli impianti risultano essere dismessi e non più funzionanti. Le condizioni dell'immobile sono tali da richiedere una totale ristrutturazione dell'unità, con rifacimento integrale di impianti e finiture in genere, sia interne che esterne, con intervento anche su porzioni di strutture comuni, quali a titolo di esempio alcune coperture (leggasi attentamente CTU: paragrafo relativo allo "stato conservativo").

**3 Precisazione:** L'immobile viene trasferito libero da persone, ma con i beni allocati all'interno dello stesso, alla cui rimozione e smaltimento dovrà provvedere la parte aggiudicataria, senza nulla potere pretendere dalla procedura.

**Dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo base.**

**Parti comuni:** Si evidenzia al riguardo la presenza di impianti montacarichi, non più funzionanti, collegati anche ad altre unità immobiliari; oltre a ciò, non è da escludere la possibile presenza di tubazioni e linee di sottoservizi che potrebbero essere state realizzate in continuità con le adiacenti unità, data la precedente composizione unitaria delle stesse.

**Servitu':** Nei titoli di provenienza della proprietà -in ordine alla costituzione di servitù- viene dato atto -fra l'altro- che:

- nell'atto di modifica di patti sociali di società in accomandita semplice autenticato nelle firme dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 02/12/2010, repertorio n°119407, all'art. 2 punto IV *“La parte conferente garantisce la piena proprietà di quanto conferito e la libertà di esso da pesi, vincoli, livelli ed oneri anche reali, privilegi fiscali (con particolare riguardo a quelli derivanti dalla imposizione tributaria dell'atto di provenienza), iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e la piena disponibilità del bene ceduto ad eccezione di: ... (omissis) ... servitù di passo pedonale su lastrico solare, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 07/11/1989, repertorio n°10171, raccolta n°4257, trascritto a Pistoia in data 21/11/1989 al n° 4822 di Registro Particolare”;*

- nell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi di Pescia (PT) in data 07/11/1989, repertorio n°10171, *“La parte venditrice costituisce a favore dell'immobile acquistato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettano, perpetua servitù di passo e sosta con automezzi sulla corte prospiciente il fabbricato stesso e rappresentato dai mappali \*\* e \*\*, ed in particolare per tutto il fronte dell'immobile, per circa mt 10 (dieci) e per tutta la profondità dal fabbricato alla via Nazionale. La parte venditrice costituisce a favore dell'immobile acquistato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettano la servitù di passo pedonale sul lastrico solare sopra citato, rappresentato con il mappale \*\*\*del foglio di mappa \*\*, posto ad est dell'immobile oggetto di vendita, e dal quale si accede ai vani posti al piano primo, fino a quando la parte acquirente eseguirà, a propria cura e spese, i lavori necessari atti a consentire l'accesso dall'interno a detti vani; la parte acquirente si obbliga ad eseguire i detti lavori, a proprie cure e spese, entro e non oltre un anno a far data dalla stipula del presente atto. La parte acquirente assume l'obbligo di trasformare a propria cura e spese ed entro e non oltre il 30/11/1990 le finestre attualmente esistenti e le eventuali future realizzando in luci mediante apposizione alle stesse di grate in ferro saldamente ancorate alle murature; conseguentemente la parte acquirente costituisce a carico dell'immobile acquistato ed a favore della residua proprietà della parte venditrice che accetta perpetua servitù di mantenimento luci con divieto di aperture di finestre”.*

**Situazione urbanistica:** Alla data della CTU, l'area su cui sorge il complesso in oggetto risultava ricadere all'interno della “Zona Territoriale omogenea D1”, nello specifico tra le “Zone Artigianali

ed Industriali di completamento” di cui all’art. 16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano di Fabbricazione vigente dell’ex Comune di Piteglio.

Per tali tipologie di zone è consentita l’installazione di magazzini, depositi, servizi aziendali e locali per la commercializzazione, nonché l’edificazione di abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, nella misura massima di 2 appartamenti di superficie massima utile di mq 110 ciascuno; è vietato l’insediamento di laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

Per le zone D1, nello specifico, sono consentite: ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni fino a saturazione dell’incide con i seguenti parametri:

1) per l’insediamento di nuovi impianti e per l’ampliamento di quelli esistenti:

- indice di utilizzazione fondiaria  $UF = 0,60$
- rapporto di copertura  $RC = 50\% \text{ mq/mq}$
- distanza minima dalle strade  $D = 5 \text{ ml}$
- altezza massima  $H_{\text{max}} = 11 \text{ ml}$  inclusi i volumi concernenti abitazioni di servizio, uffici, sale di esposizione e con la esclusione di attrezzature e volumi tecnici
- parcheggi privati =  $10 \text{ mq} / 100 \text{ mq}$  di superficie fondiaria

Della volumetria che si realizza il 20% potrà essere destinato ad uffici, mostre ed esposizioni.

Per gli edifici artigianali ed industriali esistenti nei centri abitati (ed incompatibili con i vincoli di zona) è previsto il loro trasferimento nelle apposite zone artigianali di espansione o di completamento previste dal Piano di Fabbricazione; nessuna concessione edilizia e nessuna autorizzazione edilizia sarà rilasciata per ampliamenti o ristrutturazioni, sarà consentita la straordinaria manutenzione.

Per le cartiere esistenti nel territorio comunale, ove siano dimostrate le esigenze finalizzate ad una maggiore produttività dell’azienda, sono consentiti oltre alla demolizione, ricostruzione e alla ristrutturazione nei limiti dei parametri sopra fissati, anche ampliamenti funzionali fino al 40% della cubatura esistente.

Il complesso di cui fa parte l’unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., ma risulta tra le aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. medesimo, in particolare ai sensi della lett. c) fiumi, torrenti e corsi d’acqua, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

**Regolarità edilizia:** L’immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 (l’origine sembra riconducibile al 1822). L’immobile non risulta agibile.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n°1 del 28/08/2008 (P.E. n°4/2008) rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di titolo abilitativo su porzione di fabbricato ad uso industriale-artigianale.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n°1 del 28/08/2008 sopra citata e lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi sono emerse differenze diffuse interne ed esterne che possono ricondursi con ragionevole certezza a “errori di rappresentazione grafica e/o di rilievo” commessi nella redazione dei precedenti elaborati grafici; oltre a ciò sono state riscontrate opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, nello specifico trattasi di due tettoie esterne che insistono sul lastrico solare e di un locale deposito che insiste sulla corte esclusiva.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Dal punto di vista urbanistico lo stato attuale della consistenza immobiliare del lotto 2 non è conforme per le differenze sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall’art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all’entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall’art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l’immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dell’esperto alcuna documentazione inerente un’ingiunzione a demolire da parte del Comune di San Marcello Piteglio ai sensi dell’articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l’eliminazione delle opere abusive non sanabili in quanto incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità e/o caratteristiche tali da consentirne il rispetto integrale, oltre che per mancanza dell’idoneità strutturale tale rendere necessarie opere di adeguamento non convenienti da un punto di vista economico in rapporto al loro valore; in particolare si rendono necessari i seguenti interventi:

- eliminazione due tettoie presenti sul lastrico solare;
- eliminazione locale deposito presente sulla corte esclusiva.

Per le residue differenze, al fine di allineare perfettamente il bene è sufficiente presentare al Comune di San Marcello Piteglio una pratica edilizia di deposito per correzione degli “errori di rappresentazione grafica”, per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la regolarizzazione, incluse le opere preliminari di demolizione delle opere non sanabili, comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 9.000,00.

**Non è stata reperito alcun Permesso/Attestazione di Agibilità; lo stato di conservazione attuale ne impedisce ad oggi l'ottenimento**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** Non c'è il certificato energetico del bene (cd APE). Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

**Oneri condominiali:** L'immobile oggetto di vendita fa parte di un più ampio fabbricato dotato di accessi plurimi, sia indipendenti che a comune, con presenza di parti a comune per legge e destinazione quali fondazioni, murature portanti, coperture ed in minima parte anche impianti.

Per quanto a conoscenza della procedura le spese che interessano le parti comuni vengono gestite in maniera autonoma fra i proprietari e la procedura non è a conoscenza della sussistenza di oneri condominiali impagati.

Si ricorda 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”*.

ooo

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

**Disponibilità del bene:** Libero da persone, ma non da cose, le quali dovranno essere rimosse e smaltite dalla parte aggiudicataria, senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva, in quanto dei presumibili costi di smaltimento è stato tenuto conto nella individuazione del prezzo base.

**Prezzo base:** € 135.000,00

**Offerta minima:** € 101.250,00 pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.500,00

**Per visitare l'immobile:** contattare il Custode giudiziario IS.VE.G tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it), email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 05733571532 ovvero tramite il PVP, digitando il tasto “prenota visite immobile”.

**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" e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)".

**Le offerte di acquisto, con i relativi documenti, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 marzo 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta di acquisto da trasmettere all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) deve essere 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/indicare:**

-Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se 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; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-Il numero o altro dato identificativo del lotto;

-L'indicazione del referente della procedura;

-La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

-Il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

-L'importo versato a titolo di cauzione;

-La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**-L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o l'elezione di domicilio digitale speciale ex art. 3-bis, comma 4-quinquies del codice dell'amministrazione digitale di cui al D.Lgs 7.3.2005 n.85 oppure l'indirizzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**

-L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

-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](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione, ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

-Se 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 suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno oppure indicazione del Trattato tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto nel territorio italiano, oppure documentazione comprovante che sussiste la cd condizione di reciprocità (art 16 delle preleggi) fra lo Stato di appartenenza e quello italiano;

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma **prima** del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato 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 altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**N.B.:**

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dalla cancelleria e dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario acceso presso Banca Alta Toscana Credito Cooperativo, intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare 90/2024 R. Es. Tribunale di PT"** al seguente **IBAN: IT 80 L 08922 13802 000000845362**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 90/2024 R.G.E., lotto 1 o lotto 2 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti

offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cpc 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 18 marzo 2026 al 23 marzo 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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

**Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio, il giudice dell'esecuzione, con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.** Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali e al pagamento dell'IVA nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Pistoia Es Imm 90/2024"; 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 l'**IS.VE.G** tramite il sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it) (email: [prenota.pt@isveg.it](mailto:prenota.pt@isveg.it); tel. 05733571532) , 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 Inlinea S.p.A. al **tel. 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.**

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale, delle integrazioni e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate- Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it; BaKeca.it e Subito.it;
- invio di n.100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita;
- solo per i lotti con prezzo base a partire da € 200.000,00, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito Immobiliare.it, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.

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, 20-11-2025

Il Professionista Delegato

Avv Emanuela Franchi